SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der **Wohnungsfürsorge-Gesellschaft** für **Oberschlesien G. m. b. H.** und der **Schlesisch. Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H.**

Schriftleiter: R. Niemeyer-Oppeln und G. Schroeder-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Jahrgang 9 April 1928 Heft 4

BEBAUUNGSPLÄNE IN OBERSCHLESIEN

Von Regierungs- und Baurat NIEMEYER, Oppeln

Nachdem in den letzten Jahren unendlich viel über Städtebau und Bebauungspläne zusammengeschrieben worden ist, könnte es eigentlich unnötig erscheinen, noch etwas zu diesem Kapitel zu sagen. Leider sind aber durch die zahlreichen Ausführungen über das Kapitel „Bebauungspläne" die Grundsätze für einen richtigen Bebauungsplan vielfach nur noch unklarer geworden, als sie früher waren. Und so haben wir das merkwürdige Resultat, daß uns manche Bebauungspläne aus der Zeit des neu entstandenen Städtebaues um 1900 herum weniger gelungen erscheinen als viele Straßenaufteilungen aus der sonst sehr unerfreulichen Gründerzeit nach 1870. Der Grund liegt darin, daß mit dem Wiedererwachen des Verständnisses für den Städtebau, an dem Camillo Sitte fraglos ein unsterbliches Verdienst hat, gleichzeitig eine ausgeprägte Romantik im Städtebau ihren Einzug hielt. Durch mit allen möglichen Kurven und Ecken belebte Straßen, durch interessante Vor- und Rücksprünge der Häuserfronten, malerische Platzgestaltungen suchte man den Bebauungsplan wieder zu beleben.

Sieht man sich derartige Bebauungspläne aus der Zeit von 1904 bis zum Kriegsbeginn an, so fällt zunächst die außerordentliche Unruhe auf. Man vermißt eine klare Orientierung und kann sich in den betreffenden Straßen in Wirklichkeit schwer zurechtfinden, weil künstlich Motive hineingetragen sind, die nicht dem Wesen und den Anforderungen der einzelnen Straßenzüge entsprechen. Es ist ein fremdes, romantisch mittelalterliches Kleid, das man vielfach um die Bebauungspläne gehängt hat, und noch heute gibt es leider viele Anhänger dieser Richtung, welche die Richtung als phantasielos und öde usw. bezeichnen, die rücksichtslos versucht, die Bebauungspläne einfach und schlicht nach den Funktionen zu gliedern, die die einzelnen Teile zu erfüllen haben.

Wie uns in der Landesplanung nur eine klare Untersuchung der Aufgaben vorwärts bringen kann, die die einzelnen Gebiete zu erfüllen haben, und eine möglichst restlose Einstellung dieser Gebiete auf die Aufgaben, so gilt dasselbe in noch höherem Maße vom einzelnen Bebauungsplan. Und wie in dem Grundriß des einzelnen Hauses nur dann eine vollendete Lösung erreicht werden kann, wenn man frei von jeder Beeinflussung durch überlebten Zopf die Funktionen der einzelnen Räume möglichst klar zu gestalten versucht, so auch beim Bebauungsplan.

Diese Ausführungen sagen dem Fachmann nichts Neues. Sie müssen aber immer wieder betont werden, um zu erreichen, daß auch die Allgemeinheit sich dieser Auffassung nicht mehr verschließt und endlich einsieht, daß ein Bebauungsplan nur dann richtig ist, wenn er wie bei den großen holländischen Siedlungen und bei vielen mustergültigen Anlagen in Frankfurt a. M., in Hannover, Berlin usw. so straff und einheitlich wie möglich gestaltet ist.

Das einfachste und beste Mittel des Bebauungsplanes ist das Prinzip der Reihung. Es ist durchaus nicht nötig, an einer vorhandenen Straße eine Gruppe von Häusern dadurch künstlich interessant zu machen, daß man einen Teil vor dem andern zurückspringen läßt. Viel besser wird es im all-

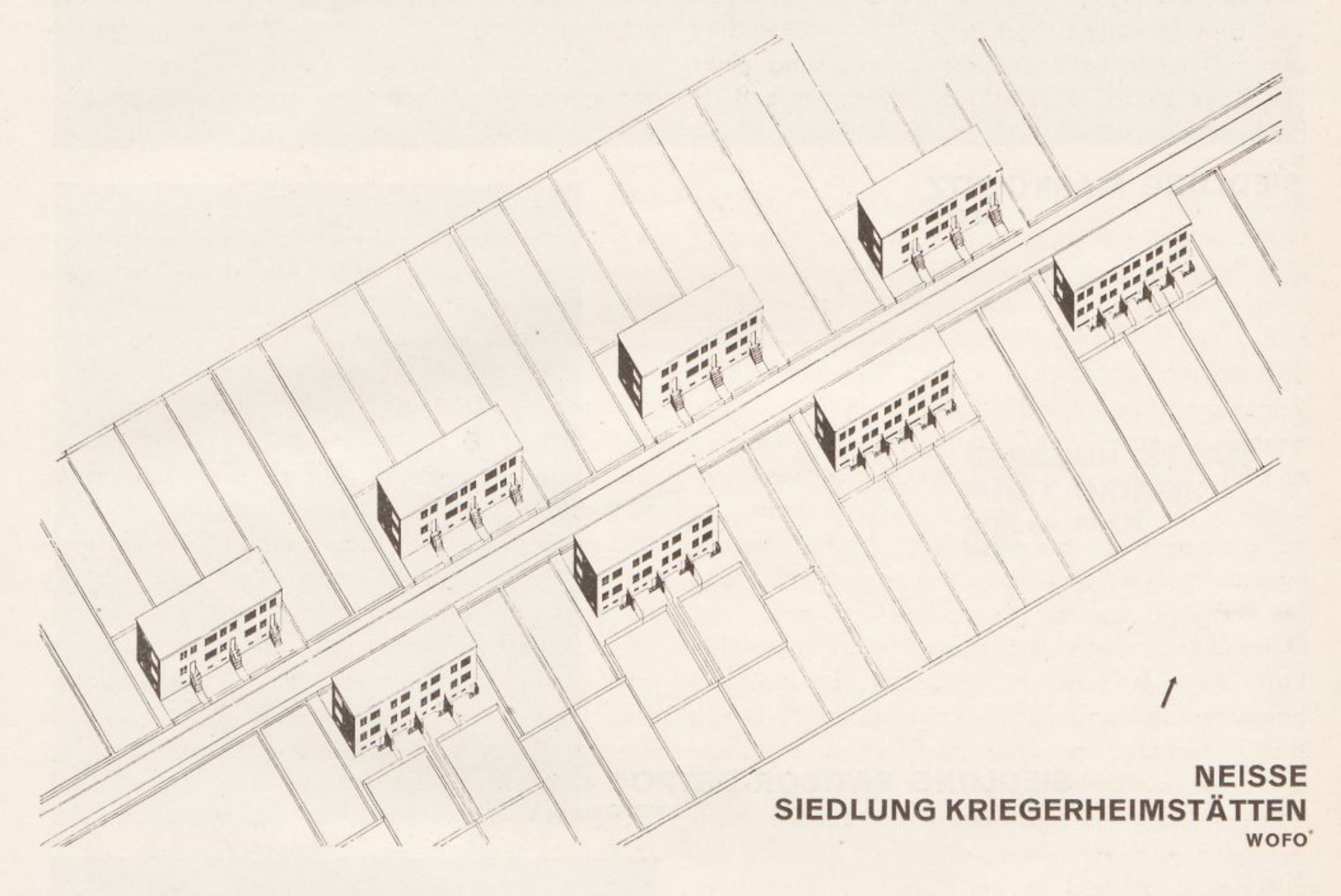
gemeinen sein, die Häuser einfach aneinanderzureihen, wie es in der Siedlung Markowitz (siehe Abbildung) geschehen wird. Je ruhiger die Reihung hintereinander erfolgt, um so leichter wird sich später eine Erweiterung der Siedlung durchführen lassen, ohne entdecken zu müssen, daß man infolge künstlich hineingetragener Motive nachträglich nur Unruhe überwinden muß. Abwechslung kommt genügend dadurch hinein, daß, wie z. B. in der Siedlung Markowitz, an einer Nord-Südstraße die Südseite der Häuser eine andere Fenstergestaltung erhält und an der Nordseite bewußt auf jede Fensterausbildung verzichtet wird. Dasselbe gilt von der Aufschließung eines Geländes zwischen Ost-Weststraßen, wie z. B. in Ratibor-Ostrog. An sich ist die in der Siedlung Ratibor-Ostrog (siehe Abbildung) gewählte Querstellung der Baublocks an einer Ost-Weststraße nichts Neues. Trotzdem macht sie in ihrer grundsätzlichen Durchführung immer noch Schwierigkeiten. Deshalb darf auch bei dieser Gelegenheit darauf hingewiesen werden, wie verschieden und abwechslungsreich die Gestaltung wirkt, wenn von Südwesten gesehen die Blöcke mit Laubengängen hintereinander aufgereiht sind, während an der Nordostseite die Flächen nur durch unbedingt notwendige Fenster belebt sind, im übrigen aber die einheitlichen Kuben in die Erscheinung treten. In Markowitz und Ratibor führt die Aufgabe, eine möglichst gute Besonnung und Durchlüftung zu erreichen, zu den gewählten Lösungen. An anderer Stelle, in der Kriegerheimstättensiedlung in Neisse (s. Abbildung), zwang die Bebauung an einer Südwest-Nordoststraße geradezu zur Stellung der einzelnen Gebäudegruppen auf Luke und ergab hierdurch wieder ein ganz anderes Bild.

Besonders lohnend ist die Arbeit an einem Bebauungsplan dann, wenn er ein wenigstens größtenteils noch unbebautes Gelände in abgeschlossener Lage umfaßt und gleichzeitig mit einem öffentlichen Gebäude usw. verbunden werden soll, wie es in Rosenberg in der Siedlung „Am Bergel" (s. Abbildung) der Fall ist. Die Stadt Rosenberg beabsichtigte, auf dieser Anhöhe an irgendeiner beliebigen Stelle den Wasserturm für ihre neue Wasserleitung zu errichten. Der Wasserturm war ursprünglich in einer Form vorgesehen, wie wir sie leider nur zu häufig in vielen Städten sehen. Ein solcher Wasserturm gleicht meistens mehr oder weniger einem vergrößerten, freistehenden Taubenschlag. Dank der besonderen Einsicht des Bürgermeisters, der städtischen Körperschaften und nicht zuletzt auch der ausführenden Firma gelang es, rechtzeitig die Durchführung des Wasserturms in der ursprünglich vorgesehenen Art zu verhindern und den Wasserturm als schlichtes, einfaches Prisma zu errichten. Rings am Hang entlang wird sich dann eine Bebauung mit flachem Dach anschließen, die nach den abfallenden Niederungen hin einen mauerähnlichen Abschluß bildet und sich nur vorn öffnet, um den Platz für den Wasserturm einzurahmen, während die dahinter liegenden Baukörper schlicht am Gartenwege entlang gestaffelt sind.

Ein merkwürdiges Beispiel bietet der Bebauungsplan für ein Teilgebiet von Kandrzin. Ursprünglich war für das in Frage kommende Gelände ein Plan von einem Landmesser aufgestellt, der, wenn er auch etwas schematisch war, so doch eine durchaus ruhige, klare Linienführung aufwies. Leider war es dem Eingriff einer staatlichen Behörde zuzuschreiben, daß eine derartig unklare Planung zum Bebauungsplane erhoben wurde, wie sie in der Abbildung als überholter Plan bezeichnet ist. Um nur auf eins hinzuweisen: Die Anlage eines besonderen Platzes an der Mittelstraße ist selbst durch drei kleine Kiefern, die an dieser Stelle stehen, nicht völlig begründet. Im übrigen ergibt die Aufschließung viel zu viel Straßenland, insbesondere infolge der Anordnung der südlichen Längsstraße an dem angrenzenden Reichsbahngelände, die überdies nur einseitig bebaut werden kann und deshalb durchaus zu verwerfen ist. Wesentlich billiger und einfacher stellt sich die Aufteilung in dem neuen Plan von Kandrzin (s. Abbildung). Hier läuft eine durchgehende Nord-Südstraße einerseits auf die Spitze des Dreiecks und enthält umgekehrt nach Norden gesehen den weit beherrschenden Kirchturm als Blickpunkt, ein städtebauliches Moment, das der „überholte" Plan einfach übersehen hatte. Nach Süden erfährt die Nord-Südstraße durch zwei Ost-Westblöcke eine Unterbrechung, wird alsdann durch zunächst zurückspringende, dann immer mehr sich vorschiebende Blöcke umgrenzt und findet schließlich in der Spitze des Dreiecks in einem Querblock ihren Abschluß. Über ein Drittel der Straßen-, Kanalisations- und allgemeinen Leitungskosten wird gespart, dabei ist auch die Einteilung der Gärten eine wesentlich einfachere und zweckmäßigere.

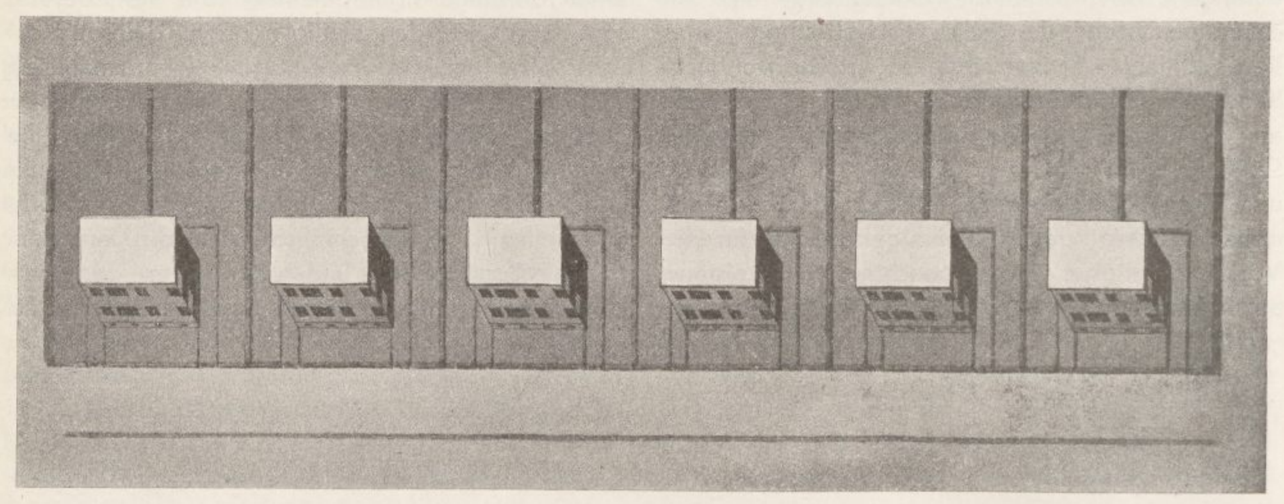
Endlich der Bebauungsplan von Rokittnitz (s. Abbildung). Rokittnitz ist für Oberschlesien von besonderer Bedeutung, weil hier der Landkreis Beuthen eine großzügige Aussiedlung der Gemeinden betreibt, die in ihrem eigenen Weichbild nicht genügend Bauland mehr haben. Weiter wird Rokittnitz als zukünftiges Wohnungsgebiet

für den Bevölkerungszuwachs der Stadt Beuthen eine ganz bevorzugte Entwicklung erhalten. An den alten Ortsteil, der östlich des Bebauungsplanes liegt, schließt sich zunächst eine Reihe von vorhandenen Gebäudegruppen östlich der Kirche an. Aus der Zeit vor dem Kriege stammt die Gräflich Ballestrem'sche Siedlung zwischen Kirche und Knappschaftslazarett, die durch die geschwungene Führung der Straßenzüge auffällt, für die Vorkriegszeit aber als eine beachtenswerte Leistung anzusprechen ist. Westlich der Kirche und der bis an den Wald heran verlängert. Man könnte eine derartig straffe, einheitliche Gliederung schematisch und langweilig nennen. Diesen Vorwurf kann man gern ertragen, wenn man sich darüber klar ist, wie ausgezeichnet z. B. gerade in der Siedlung Vreewyk bei Rotterdam die straffe, fast schematische Gliederung wirkt und sich weiter jetzt schon überzeugt, wie gar nicht langweilig oder schematisch sich die an dem Grünstreifen entlang laufenden, quer gestellten Häuserreihen hintereinander vorschieben und

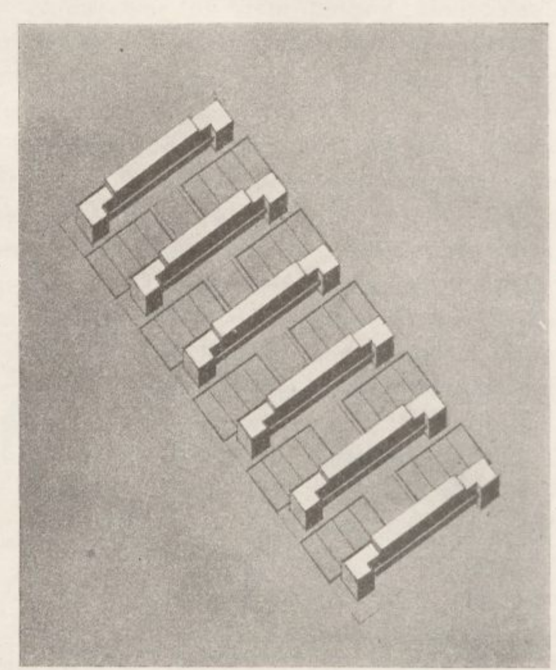


NEISSE
SIEDLUNG KRIEGERHEIMSTÄTTEN
WOFO

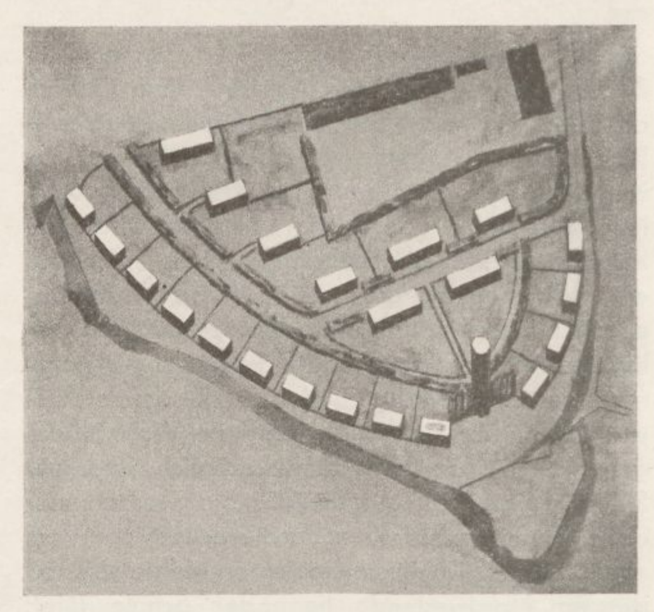
Ballestrem'schen Siedlung liegt das neue Gebiet, das durch die große Ost-Weststraße Beuthen—Peiskretscham—Oppeln durchschnitten wird. Es war daher gegeben, an dieser Hauptstraße entlang, die stark von Autos befahren wird und außerdem eine Straßenbahn aufweist, zunächst einen Parallelweg durch eine hohe Heckenbepflanzung abzutrennen. Sodann zwang der verhältnismäßig große Grundstückswert zur Anordnung der erforderlichen Läden an diesem Parallelwege. Im übrigen sind aber die Wohnblöcke ganz bewußt so einfach wie möglich quer zur Straße zeilenartig aufgereiht. Sie werden nur durch einen Grünstreifen durchbrochen, der vom alten Ortsteil Rokittnitz in einer Mulde bis zu der am Nordwestende liegenden Schule führt. Über die Mulde hinaus sind die Zeilen einfach stets ein neues Bild ergeben. Das Wesentliche aber ist dabei, daß auf diese Weise eine größtmögliche Ausnutzung des Grund und Bodens bei guter Besonnung und Belichtung erreicht wird und gleichzeitig die Straßenkosten und sonstigen sämtlichen Leitungskosten auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Insofern wird uns auch die Knappheit der Mittel, die gebieterisch in der ganzen neuzeitlichen Bautätigkeit zum äußersten Haushalten zwingt, immer mehr von allen unnützen Zutaten, besonders in der Aufstellung von Bebauungsplänen, befreien. Und das wird endlich dazu führen, daß wir nicht nur in der Architektur, sondern auch in der Gestaltung neuer Straßen und neuer Ortsviertel etwas erhalten, was man den Kulturausdruck unserer Zeit nennen kann: Ein bewußtes Haushalten mit den künstlerischen



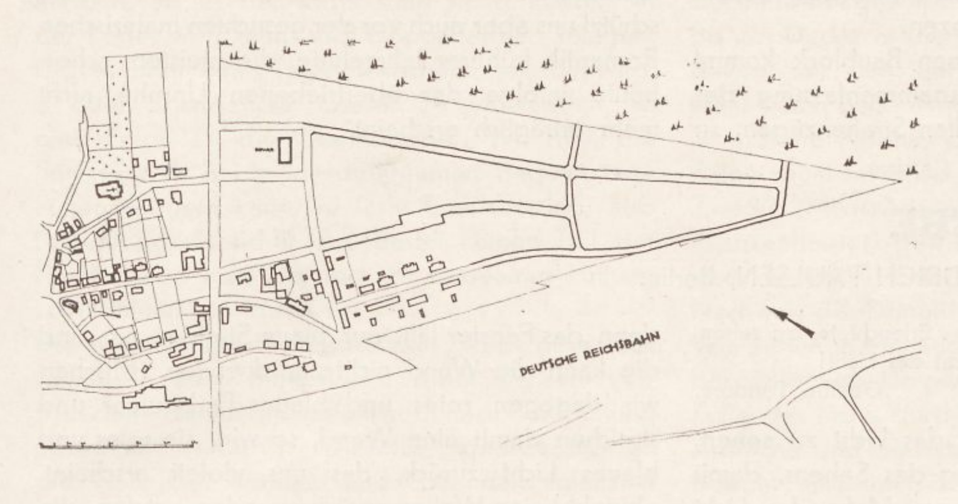
SIEDLUNG MARKOWITZ
WOFO



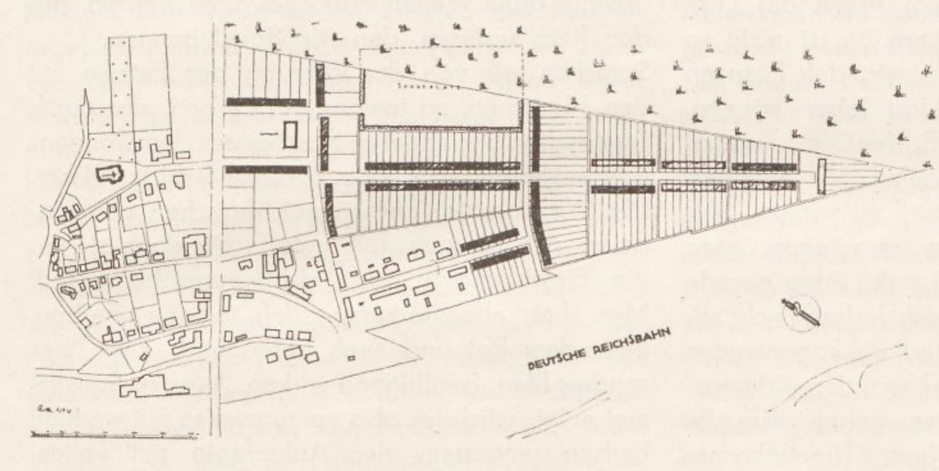
SIEDLUNG RATIBOR-OSTROG
WOFO



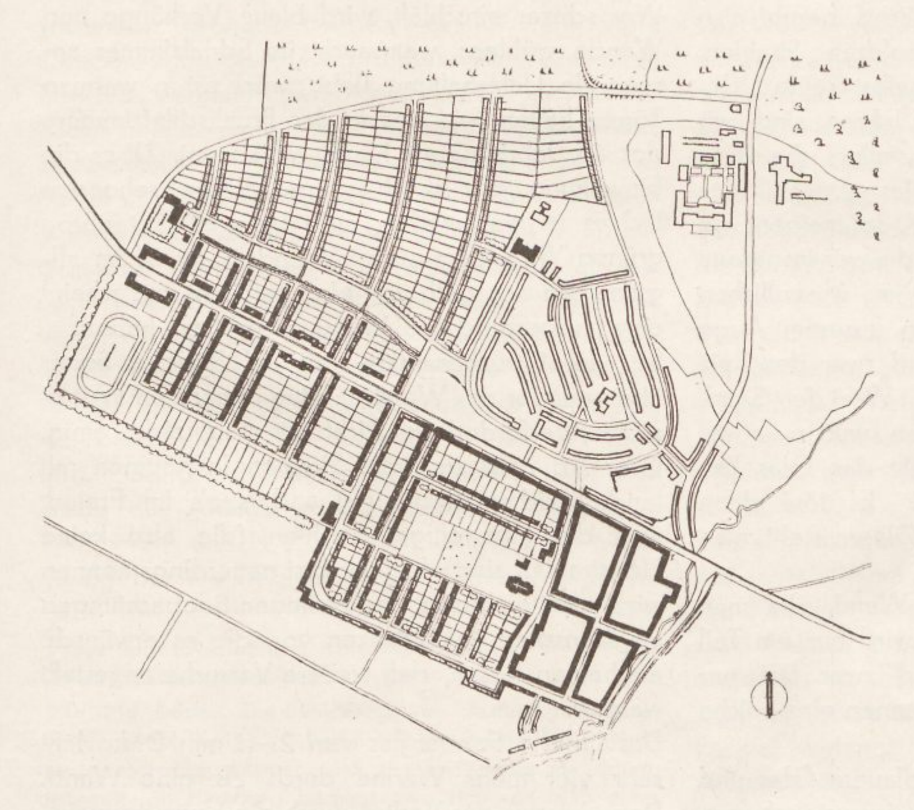
ROSENBERG
SIEDLUNG AM BEGEL
WOFO



BEBAUUNGSPLAN FÜR KANDRZIN
(ÜBERHOLTER PLAN)



BEBAUUNGSPLAN FÜR KANDRZIN
(NEUER PLAN)
WOFO



BEBAUUNGSPLAN VON ROKITTNITZ
WOFO

Ausdrucksmöglichkeiten, dafür aber einen um so ruhigeren, klareren und letzten Endes befriedigenderen Eindruck im ganzen.
Nicht mehr auf den einzelnen Baublock kommt es an, sondern auf die Zusammenfassung der einzelnen Baukörper zu straffen Straßenzügen, zu einem einheitlichen geschlossenen Gesamtbild. Nur das gibt die Möglichkeit, sparsam zu bauen, schützt uns aber auch vor der gesuchten malerischen Romantik früherer Jahrzehnte, die meistens schon heute infolge der übertriebenen Unruhe nicht mehr erträglich erscheint.

LICHT UND FARBE

Von Architekt B. D. A. FRIEDRICH PAULSEN, Berlin.

. . . Erleuchtetes zu sehen,
nicht das Licht!
Goethe, Pandora.

Wir sind nicht in der Lage, das Licht zu sehen, aber es ist die Voraussetzung des Sehens, damit auch der Farbe. In welchem Maße das Licht die Voraussetzung alles Lebens ist, ist nicht so einfach zu sagen, doch wissen wir, daß Pflanzen im allgemeinen nicht ohne Licht leben können. Tiere können es dagegen (z. B. der Olm, Tiefseefische, Pferde in Gruben). Auf alle höheren Tiere scheint das Licht anregend zu wirken. Als Licht bezeichnen wir Wellen von einer ganz besonderen Länge (400—800 μμ). Aber gerade solche Strahlen, die kürzer sind, jedoch nicht allzuviel (nämlich um 285—300 μμ), die sogenannten ultravioletten Strahlen, scheinen besonders wirkungsvoll zu sein. Diese Strahlen gehen wie die Lichtstrahlen von der Sonne aus. Die bekannte wohltätige Wirkung des Sonnenlichts beruht also in einem namhaften Teil auf solchen Strahlen, die dem Licht beigemischt, aber selbst keine Lichtstrahlen sind. Erst seit wenig Jahren sind wir in der Lage, Fenstergläser herzustellen, die diese ultravioletten Wellen auch durchlassen.
Wenn wir ein Glas rot nennen, so meinen wir, daß es aus den vielen Wellen, die wir insgesamt als farbloses Licht bezeichnen, im wesentlichen solche Wellen durchläßt, die in unserem Auge eine besondere Wirkung tun, und zwar den Reiz ausüben, den wir Rot nennen. War der Sand, aus dem das Glas geschmolzen wurde, etwas mit Mangan verunreinigt, so läßt das Glas besonders violette Strahlen durch. Es tönt dann das Bild leicht violett. Solche Gläser sieht man oft in älteren Häusern.
Fällt das Sonnenlicht auf eine Wand, die man mit Mennige gestrichen hat, so wird nur ein Teil der Wellen zurückgeworfen, und zwar fast nur die roten und rotgelben. Wir nennen eine solche Wand rot.
Verglasen wir ein Zimmer mit blauem Glas und streichen die Wände rot, so erscheinen sie schwarz, d. h. sie werfen überhaupt kein Licht zurück, denn das Fenster läßt nur blaue Strahlen ein, und die kann die Wand nicht zurückwerfen. Mischen wir dagegen rotes und blaues Farbpulver und streichen damit eine Wand, so wirft sie rotes und blaues Licht zurück, das uns violett erscheint, obwohl keine Wellen zurückgeworfen werden, die den Reiz auslösen, den wir violett nennen.
Sprechen wir von der Wirkung der Farben auf den Menschen, so meinen wir Farben, die durch Ausschalten der anderen Strahlen aus dem Sonnenlicht ausgesondert sind, z. B. durch farbige Gläser. Die Wirkung der Farben auf Menschen verschiedener Art ist zum Teil untersucht, doch stehen die Einwirkungen noch nicht ausreichend fest. Man hat aber erkannt, daß warme Farben, besonders Rot und Kreß, anregend, kalte, besonders Blau, beruhigend wirken. Wer zu Schwermut neigt, wird sich also vorzugsweise mit warmen Farben umgeben, der Aufgeregte mit kalten. Wer schwer einschläft, wird blaue Vorhänge und Wände wählen; wer auch im Schlafzimmer anregende Unterhaltung liebt, wird es in warmen Tönen halten, wie das in den Prunkschlafzimmern des 18. Jahrhunderts häufig vorkommt. Über die Einwirkung des durch grüne Gläser gehenden Lichtes ist wesentliches nicht bekannt. Das von grünen Wänden zurückstrahlende Licht ist im allgemeinen aus gelb und blau gemischt und scheint eine ausgesprochene Wirkung nicht zu haben.
So viel Gesichtspunkte, so viel Rätsel. Sogar über das für das Wohlbefinden in unseren Wohnräumen erforderliche Licht ist man nicht einig. Ihrer Art nach sind die Strahlen in Räumen mit landesüblicher Verglasung anders als im Freien, weil die kurzwelligen Strahlen (die also keine Lichtstrahlen sind) fehlen. Erst neuerdings können wir sie mit einlassen, und es liegen Beobachtungen an Menschen und Pflanzen vor, die es erwünscht erscheinen lassen, daß weitere Versuche angestellt werden.
Das übliche Fensterglas von 2—4 mm Dicke läßt sehr viel mehr Wärme durch als eine Wand. Dazu kommt der Verlust durch die kaum vermeidbaren Fugen der Fenster. Aus wirtschaftlichen

Gründen wird man also die Fenster nicht größer machen, als es der Lichtbedarf nötig macht. In der Regel wird man auch Doppelfenster anlegen. Ob es nicht eines Tages wirtschaftlicher sein wird, 2 oder 3 cm dicke Gläser zu verwenden, ist eine Frage an die Glasindustrie. Wo man die Fenster z. B. bei Erdgeschoßräumen bequem von außen säubern kann, ist feste Einmauerung, also Fugenlosigkeit sicher das beste. Einen Teil der Fenster wird man dennoch zu bequemer Lüftung zum Öffnen einrichten.

Die Lichtmenge eines Raumes wird nach Lux gemessen, kann ohne Rücksicht auf die sehr verschiedene Himmelshelligkeit auch nach der Öffnung berechnet werden[1]). Dieselbe Anforderung an die Helligkeit können auch bei dem gleichen Himmel sehr verschiedene Größen des Fensters ergeben, je nachdem, ob dem Fenster ein Haus, ein Berg oder ein Baum oder irgend etwas anderes gegenübersteht. Bei freier Sicht wird noch immer $^1/_{10}$ bis etwa $^1/_3$ der Fußbodenfläche bei Häusern üblicher Bauart empfohlen, z. T. verlangt. Das Verlangen ist z. T. gerechtfertigt, wenn z. B. in dem Raum feine Arbeiten vorgenommen werden sollen, wie Uhrmacherei. Vielfach sind die Anforderungen willkürlich. Wird z. B. $^1/_5$ der Fußbodenfläche in einer Stadt verlangt, in der sehr viele Straßen kaum so breit, wie die Häuser an ihr hoch sind, so kann das sehr begründet sein, ergibt aber in einem freistehenden Hause wesentlich größere Fenster, als für sehr viele Zwecke erforderlich ist. Allgemeine Vorschriften über das Verhältnis der Fußbodenfläche zur Fensterfläche sind daher ein sehr unvollkommenes Mittel, zweckmäßige Fenstergrößen zu erzielen. Sehr viel besser sind die nicht immer bequem anzuwendenden Vorschriften, die von Formeln ausgehen[2]). Im allgemeinen kann man aber annehmen, daß, wo nicht besonders enge Straßen oder Höfe oder vor den Fenstern stehende Bäume den Lichteinfall behindern, die landesübliche Anlage der Fenster ausreichend Belichtung überall da ergibt, wo die Stuben nicht wesentlich tiefer als breit sind. Üblich ist z. B. in einer Stube von 4 m Breite die Anlage von 2 Fenstern, jedes etwa 1 m breit und $1\,^1/_2$ m hoch oder 3 m^2. Das genügt bei 4 m Tiefe noch recht hohen Ansprüchen.

Nun ist es geradezu zu einem Kennzeichen modernster Bauweise geworden, die Fenster vom Fußboden bis zur Decke reichen zu lassen. Sieht man selbst davon ab, daß der Fensterteil unter Tischhöhe wohl kaum Bedeutung hat, so ergeben sich etwa 2 m hohe Fenster, d. h. bei 4 m Raumtiefe die halbe Fußbodenfläche. Das mag für einzelne Zwecke (Mikroskopierräume, gewisse Werkstätten, Pflanzenhäuser, gewisse Krankheiten) nötig oder doch erwünscht sein. Für Wohnhäuser dürfte der Nachweis der Dringlichkeit nicht zu erbringen sein. Wir sehen denn auch, daß die Bewohner schon bei wesentlich kleineren Glasflächen sich vor der Fülle des Lichts durch Vorhänge, Verdecken durch Anstriche und andere Mittel schützen.

Bewußt sucht man z. B. in Pflanzenhäusern dem Außenraumlicht nahe zu kommen. Gefühlsmäßig geschieht genau dasselbe in manchem sehr modernen Hause. Man will „die Landschaft in den Raum ziehen". Das ist ein anderes Verhältnis zum Außenraum als bisher. Aber in diesem neuen Verhältnis zum Außenraum steht doch eben ein großer Teil unseres Volkes nicht. Vielmehr wird immer noch die Höhle, das Geborgensein erstrebt, d. h. so viel Licht, wie man für die Anforderungen an den Raum nötig hat oder nötig zu haben glaubt und nicht mehr.

Wenn ziemlich allgemein dünne Stoffe vor das Fenster gehängt werden, so geschieht das auch wohl, um den Einblick zu hindern, gelegentlich um das Licht etwas zu verringern, hauptsächlich aber um zerstreutes Licht zu erhalten. Man beleuchtet die einzelnen Fäden des Gewebes, die nun nach allen Richtungen das Licht zurückwerfen. Dadurch wird das Licht nicht nur weniger, sondern auch gleichmäßiger. Die Schatten werden aufgehellt, der Rand der Schlagschatten wird milde, und eben die Schärfe soll dem Licht genommen werden.

Die Gründe für diesen Wunsch sind unbekannt. Man „fühlt sich gemütlicher". Das muß, vielleicht nur vorläufig, genügen. Wir wissen ja auch nicht, warum sich viele Menschen in warm gefärbten Räumen wohler fühlen als zwischen blauen Wänden, aber wir wissen, daß dem nun einmal so ist.

Seit sehr langer Zeit, nachweisbar seit mehr als 300 Jahren, hängt man gern einen Spiegel zwischen die Fenster. Aus dieser Gewohnheit heraus hat man vielfach 2 Fenster (etwa von 95 cm Breite) angelegt, wo eins von 1,30 m sehr viel zweckmäßiger gewesen wäre. Neuerdings wird ein Fenster verlangt. Legt man es in die Mitte der Außenwand, so bleiben dunkle Ecken. In Eckräumen kann man das vermeiden, wenn man das Fenster in die Ecke legt. (Die Konstruktion ist

---

[1]) Die Tagesbeleuchtung von Innenräumen, 4 Vorträge. Union Deutsche Verlagsanstalt, Berlin 1927.

[2]) Dr.-Ing. Küster, Die Belichtung von Aufenthaltsräumen n den Bauordnungen. Berlin bei Heymann 1908. Nach der Küsterschen Formel wird in Görlitz die Belichtung geregelt. In Hamburg bedient man sich seit 1918 eines Lichtmerkblattes nach Angaben von Oberbaurat Burchard. Verlag von Boysen & Maasch, Hamburg 1924.

etwas teurer.) Man gewinnt so lauter beleuchtete Wände.
Eine derartige Beleuchtung durch eine Lichtquelle hat für manche Zwecke zweifellos Vorteile, z. B. für manche künstlerische, die Betrachtung von Bildwerken, auch mancher Gemälde. Daß aber die künstlerische Wirkung schlechthin derjenigen durch zwei oder drei Fenster überlegen sei, wird kaum zu erweisen sein. Kann man eine ganze Wand, z. B. eine Schmalwand, vielleicht noch gar eine erkerartig vorgebogene, in Fenster auflösen, so dürfte eine solche Belichtung sogar für den Geschmack sehr vieler vorzuziehen sein, denn noch hat sich das statische Gefühl wohl kaum auf die Auflösung der Ecke umgestellt.
Die gewohnte Lichtquelle der Außenräume ist die Himmelshalbkugel. Das Licht kommt wesentlich von oben. So hat man auch lange die Decke heller (oft weiß!) gehalten als Wände und Boden. Neuerdings wird nicht ganz selten die Decke dunkler gestrichen als die Wände. Das kann im einzelnen Fall künstlerisch erwünscht sein. Es ist aber mehr als fraglich, ob außer solchen einzelnen Fällen ein Grund dazu vorliegt, die Decke dunkel zu färben. Auf alle Fälle ist aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit die helle Decke vorzuziehen.
Die Wirtschaftlichkeit macht auch helle Wände überall da erwünscht, wo man wegen enger Fensteröffnungen oder der Rücksicht auf künstliche Beleuchtung mit Licht sparen will.
Für alles künstliche Licht gelten grundsätzlich die gleichen Gesichtspunkte. Ihre Auswirkung ist allerdings wesentlich anders. Die außerordentliche Anpassungsfähigkeit des Auges gestattet es uns, mit einem kleinen Bruchteil der Helligkeit auszukommen, die uns bei natürlichem Licht als alltäglich und keineswegs verschwenderisch erscheint. Ferner pflegen wir nicht in Gefahr zu kommen, — wenigstens in mittleren Breiten nicht —, von der Sonne geblendet zu werden. Bei künstlichen Lichtquellen ist die Gefahr der Blendung sehr viel größer, weil die Helligkeitsunterschiede größer sind. Die Anwendung der Grundgesetze aller Beleuchtung auf künstliche Lichtquellen, d. h. heute auf das elektrische Licht, erfordert jedoch eine besondere Darstellung.
Zu den Farben sei noch bemerkt, daß auch sie praktisch für uns nur in ihrer Bindung an Gegenstände vorkommen. Wie das Licht, sehen wir die Farben nicht für sich, selbst beim Nordlicht und beim Regenbogen sehen wir einen farbigen Abglanz und haben an ihm das Leben. Der Mephisto des ersten Teils des Faust, gefragt, wer er sei, spricht das Rätselwort: „Ich bin . . . .

Ein Teil der Finsternis, die sich das Licht gebar.
Das stolze Licht, das nun der Mutter Nacht
Den alten Rang, den Raum ihr streitig macht,
Und doch gelingt's ihm nicht, da es, soviel es strebt,
Verhaftet an den Körpern klebt.
Von Körpern strömt's, die Körper macht es schön,
Ein Körper hemmt's auf seinem Gange;
So, hoff ich, dauert es nicht lange,
Und mit den Körpern wird's zugrunde gehn."

Goethe hat jahrzehntelang über das Licht und die Farben gesonnen und wußte doch schon früh um diese materielle Bindung von Licht und Farbe sicher vor 1790 oder 1795, als diese Verse entstanden sein mögen.
So sind denn Licht und Farbe auch sehr von den Körpern abhängig, an denen sie uns erscheinen. Und hier werden um so mehr Fehler begangen, je mehr die reine Farbe als Forderung den Schmutztönen der Jahrzehnte bis über 1900 hinaus folgt. Tauts Glasarchitektur zieht wieder das durchscheinende Licht an die erste Stelle. Wie die mittelalterlichen Glasbilder funkelten in möglichst reinen Farben, so können wir wieder das Licht zum Farbträger, wenn schon in übertragenem Sinn, machen. Aber dieses Kunstmittel ist — und vielleicht aus schwerwiegenden inneren Gründen — auf seltene höchste Aufgaben beschränkt. Wo ein Körper Träger der Farbe ist, ertragen wir keinen unbeschränkten Umfang reiner Farben. Zumeist mischen wir sie mit weiß, grau oder schwarz. Wenigstens trifft das für die großen Flächen zu. Je kleiner eine Fläche ist, desto reiner kann sie sein. Je heller auch die Umgebung ist, desto reiner vertragen wir die Farbe. Daher kann ein Boot auf hellem glitzernden Wasser in ganz reinen Farben gestrichen sein. Die Versuche aber, Häuser blitzblau oder kirschrot zu streichen, scheinen nicht zu gelingen. Anders steht es hiermit in südlichen Gegenden, in denen das Licht viel stärker ist; schon in Italien verträgt man sehr starke Farben in großen Flächen. Dazu kommt allerdings, daß vorläufig noch große Schwierigkeiten in der Herstellung wirklich lichtechter und preiswerter, völlig reiner, leuchtender Farben bestehen.
Es ist daher aus inneren und äußeren Gründen zu verstehen, daß man durchweg wieder die Häuser, soweit sie überhaupt gestrichen werden, weiß mit Abtönungen nach den Ockerfarben, gelegentlich grünlich, bläulich, rosa streicht, auch wohl grau und braun.
Nur eine Farbe hat sich außerdem bewährt: das Rot der Ziegel. Aber in der Ausführung ist es auch eine recht gebrochene Farbe. Seit Jahrhunderten hat man den weißen Fugenverstrich gesucht und geschätzt, ihn in manchen Land-

schaften alljährlich erneuert. Heute sieht man fast mehr schwärzliche Fugen als weiße. Ja die dunklen Ziegelarten, besonders die Klinker, werden zur Steigerung ihres trüben und schweren Tons auch noch oft dunkel verfugt. Vielleicht ist auch das ein Zeichen, daß unserer Zeit schon der Ziegel zu farbig ist. Das würde belegen, daß der Schrei nach der Farbe doch bei vielen von äußeren Eindrücken bedingt (wenn auch nicht gerade eine Mode) war.

Auffallend wenig werden die natürlichen Farben der Baustoffe künstlerisch ausgenutzt. Ungestrichenes Nadelholz pflegt grau, oft silbrig zu werden. Es hält sich in Baden, im Elsaß, der Schweiz sehr gut, auch ohne Ölfarbe, Eichenholz pflegt schwarzbraun zu werden. Farben im engeren Sinn sind diese Töne nicht. Aber sie wirken vortrefflich mit vielen anderen zusammen, sowohl mit all den zahllosen Tönen, die der Eisengehalt sowohl gebrannter wie natürlicher Steine gibt, wie mit dem für Ölfarben besonders beliebten Grün.

Fast die einzigen in größeren Mengen in Betracht kommenden farbigen Baustoffe sind die Putze, denen stark farbige Steinmehle zugesetzt sind. Auch hier überwiegen die warmen Farben. Doch kann man auch die grauen Töne etwas ins Grünliche oder Bläuliche treiben.

Da aus inneren und äußeren Gründen die großen Flächen helle gebrochene und unter ihnen in der Mehrzahl warme Töne erhalten, so ergibt sich für die Einzelheiten der Anreiz zur Steigerung der Wirkung durch wesentlich reinere, auch sattere Farben, die vielfach auf warmem Grunde kalt sein werden, und umgekehrt (z. B. bläuliches Grün). Die Abwendung von den Schmutzfarben mußte wohl das Pendel nach der anderen Seite ausschlagen lassen. Aber diese Durchgangszeit scheint vorüber zu sein. Der heute häufigen Ausstattung der Häuser in lichten Farben dürfte grundsätzlich zuzustimmen sein.

Damit ist aber vielleicht auch die Voraussetzung zur höchsten Anwendung der Farbe für die mit dem Hause verbundene Bemalung gegeben. Seit die Maler und ihre Literaten der Welt verkündet haben, es komme nicht mehr auf das was, sondern lediglich auf das wie an, ist die Malerei fast ganz zur Angelegenheit der Maler, ihrer Kritiker, Theoretiker und etlicher Sammler geworden. Das „Volk" hat all diese allein gelassen, wie sie es ja wollten, aber auch keine Aufträge mehr erteilt (was die Maler weder wollten, noch erwarteten). Wenn heute die Farbgebung wieder gesund geworden ist, kann man vielleicht auch wieder ein übriges tun und hier oder da wieder einmal ein Gemälde mit dem Haus fest verbinden.

Die technische Möglichkeit ist da, wenn auch freilich ewige Dauer eines Gemäldes so wenig wie je gewährleistet werden kann. Aber das haben die Farben mit allem übrigen menschlichen Werk gemein.

DIE WOHNUNGSFRAGE IN SOWJET-RUSSLAND

Von Dr. ALEXANDER BLOCK, Leningrad, zurzeit London (Fortsetzung)

III. DIE NEUBAUTÄTIGKEIT IN SOWJET-RUSSLAND

> Das Alte stürzt, es ändert sich die Zeit,
> Und neues Leben blüht aus den Ruinen.

Die soziale Pyramide, welche das alte Rußland aufgebaut hatte und welche im wesentlichen der Struktur anderer kapitalistischer Staaten des Westens entsprach, wurde durch die Revolution zerstört und liegt in Trümmern. Unzählige Mengen von Menschen und Gütern sind dabei verloren gegangen. Ein großer, schwer zu übersehender Teil der alten Wohnungen ist buchstäblich in Ruinen verschwunden. Der vorhandene Wohnraum sollte nach neuen Gesichtspunkten sozialer Gerechtigkeit verteilt werden. Diese gewaltige Verteilung war an und für sich eine der Ursachen der Zerstörung und Verwahrlosung. Um zu retten, was noch zu retten war, mußte dann mit der weiteren Verteilung haltgemacht werden. Die neue Wohnungspolitik ist bestrebt, eine wirtschaftliche Verwaltung der vorhandenen Wohnungen durchzusetzen. Dieses Ziel birgt noch manche Sorgen[1]), aber die Aufgabe ist richtig gestellt, und man befindet sich wenigstens auf dem Wege einer befriedigenden Lösung.

Ähnlich ging es mit dem Bau neuer Wohnungen. Laut dem schon zitierten Dekret vom 20. August 1918 durften in Städten mit mehr als 10000 Einwohnern nur öffentliche Behörden bauen. Das Verbot war übrigens belanglos, weil auch ohne Verbot damals niemand ans Bauen dachte. Zur

[1]) Noch am 6. Juni 1927 wurde ein neues Gesetz über die „Verschärfung der strafrechtlichen Verantwortlichkeit für Verwahrlosung von munizipalisierten Wohnhäusern" veröffentlicht. Ein Beweis, daß der Kampf gegen Verwahrlosung andauert.

Zeit des sogenannten Kriegskommunismus waren die Leute zu sehr mit der elementaren Aufgabe, nicht zu verhungern und nicht zu erfrieren, in Anspruch genommen. Anderseits konnten auch die Stadtverwaltungen von ihrem Vorrecht zu bauen keinen Gebrauch machen, weil ihnen die Mittel fehlten. Das Bauen kam zum Stillstand. Übrigens war die Wohnungsfrage bei den Städten damals überhaupt im Hintergrunde, weil die städtische Bevölkerung, von Hunger getrieben, aufs Land floh. Die Städte blieben jahrelang entvölkert. Seit dem NEP (neue ökonomische Politik) strömte die Bevölkerung zurück in die Städte. Dadurch entstand die gegenwärtige Wohnungsnot und der zwingende Bedarf, neue Wohnungen zu bauen.

DAS BAURECHT

Die „neue ökonomische Politik" hat auch auf dem Gebiet des Wohnungsbaues eine radikale Änderung mit sich gebracht. Durch das Gesetz über das Baurecht vom 14. August 1922 wurde eine Rechtslage geschaffen, die das Bauen für Genossenschaften, andere juristische Personen und Private ermöglicht. Dieses Gesetz wurde in das seit Anfang 1923 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (Graždansky Kodex, §§ 71 bis 84) inkorporiert und bildet die Grundlage für den gesamten Wohnungsbau innerhalb der Städte der Sowjetunion. Es kann als der Ausgangspunkt für die neue Entwicklung bezeichnet werden. Es bietet eine gute Lösung der Beziehungen zwischen der Öffentlichkeit als alleinigem Grundbesitzer und den Baulustigen. Das Gesetz wurde mehrere Male revidiert und ergänzt, und zwar immer in der Richtung weiterer Sicherstellung der zum Bau durch den Baurechtsvertrag Berechtigten.

Das Gesetz vom 6. Oktober 1922 verbreitete das Baurecht auf Bauarbeiten, die eine gründliche Renovierung alter Häuser oder die Vollendung begonnener Bauten bezwecken, „wenn die Kosten der erforderlichen Wiederherstellungsarbeiten oder der Vollendung des Baues mindestens 30% des vollen Wertes der betreffenden Gebäude ausmachen".

Bahnbrechend in dieser Beziehung erscheint das Gesetz vom 21. Dezember 1926, welches ein zeitlich unbegrenztes Bodenbenutzungsrecht für Bebauungszwecke vorsieht. Dieses Gesetz bezieht sich allerdings nur auf Wohnungsbaugenossenschaften (vergl. unten), die nicht nur ein Recht erhalten, neue Baurechtsverträge auf unbeschränkte Dauer abzuschließen, sondern auch die schon bestehenden alten Verträge in diesem Sinne umzuändern. Das neue Baurecht gewährt ferner den Baugenossenschaften Eigentumsrecht an den errichteten Bauten. In dieser Weise sind jetzt in den Städten Bodenrechtsverhältnisse geschaffen, welche denjenigen auf dem Lande hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bodenbenutzung gleich sind. Der Übergang von diesen Verhältnissen zum „vollen" Eigentum wäre leicht durchzuführen. Bislang bestehen freilich Beschränkungen betreffend Verpfändung und Veräußerung des Bodenbenutzungsrechtes.

Man kann wohl annehmen, daß das, was jetzt als Vorrecht oder Privilegium einer Klasse von Bauherren den Baugenossenschaften erteilt wurde, allmählich auf die übrigen Baulustigen verbreitet wird. Wenn dies nicht der Fall sein würde, so würden die Stadtverwaltungen (die lokalen Sowjets) nach Ablauf der Baurechtsverträge vor eine doppelt schwierige Aufgabe gestellt. Erstens die Geldmittel zur Entschädigung der Besitzer des Baurechts zu beschaffen und zweitens die errichteten Gebäude zu verwalten. Beide Aufgaben sind m. E. unlösbar, insbesondere angesichts des tatsächlichen Bestandes der Neubauten.

Durch den Baurechtsvertrag erwirbt der Bauberechtigte von der betreffenden Behörde (meist der Kommunalabteilung des lokalen Sowjets) ein Nutzungsrecht an einem bestimmten Grundstück (der Bauparzelle oder dem Baugelände) auf die Dauer bis zu 65 Jahren für Steinbau und bis zu 50 Jahren für Holzbau. (Gesetz vom 21. November 1927.) Anderseits verpflichtet sich der Bauberechtigte durch denselben Vertrag, auf der Parzelle zu bauen. Nach Ablauf des Baurechts gehen die Bauten in den Besitz der betreffenden Kommunalabteilung über. Diese letztere muß aber dem Erbauer ein Entgelt — entsprechend dem tatsächlichen Werte der Bauten — erstatten. Das Baurecht kann veräußert, verpfändet und vererbt werden.

Da nach dem neuen Bodenrecht die Städte den ganzen Boden innerhalb der Stadtgrenze besitzen[1]) und alle Neubauten auf Grund des Baurechts erfolgen, so können die Stadtverwaltungen weitgehende Kontrolle über die Bebauung bei Abschluß der Baurechtsverträge durchführen. Anderseits sind auch die Rechte der Bauberechtigten gesichert.

Der Hauptunterschied in der Lage eines Besitzers des Baurechts von derjenigen eines Eigentümers besteht darin, daß das Baurecht zeitlich begrenzt ist. Je länger die Dauer des Baurechts — desto näher kommt es dem Eigentum. Allem Anschein nach geht die Entwicklung des Baurechts in dieser Richtung vor. Die neueren Ge-

[1]) Vgl. hierüber mein „Bodenrecht und Städtebau in Sowjetrußland" in der Zeitschrift „Die Wohnung", Heft 1 und 2, 1927.

setze haben schon die Höchstdauer des Baurechts erheblich (von 40 auf 65 Jahre für Steinbau) ausgedehnt.

Nach dem neuen russischen Bodenrecht[1]) kann kein Eigentum an dem verstaatlichten Boden erworben werden (durch andere Personen als den Staat selbst), sondern nur ein Nutzungsrecht. Der Bodenbenutzer verfügt nicht über den Boden, weil er ihm gehört, sondern der Boden gehört ihm, weil und solange er ihn (den Boden) für anerkannte volkswirtschaftliche Zwecke benutzt. Die Bebauung des städtischen Bodens für Wohnzwecke ist ebenso ein Rechtsgrund für das Entstehen des Nutzungsrechts, wie landwirtschaftliche Bearbeitung in ländlichen Bezirken. Das Schwergewicht wird vom Boden auf den Menschen und seine Arbeit übertragen. Die alte Formel des römischen Rechts: „Superficies solo cedit" wird umgekehrt. *Der Boden wird von Rechtswegen als ein Zubehör des Baurechts behandelt und muß das Schicksal des letzten teilen.* Durch die vorauszusehende allmähliche Entwicklung des neuen Bodenbenutzungsrechtes, durch Erweiterung und Sicherung der Rechte der verschiedenen Bodenbenutzer könnte der Gegensatz zwischen den Bodenverhältnissen in Sowjetrußland und den Ländern, wo Grundeigentum herrscht, allmählich abgeschwächt, ja vielleicht sogar überwunden werden.

WER BAUT UNTER DEM NEUEN BAURECHT? ÖFFENTLICH KONTROLLIERTER WOHNUNGSBAU UND DAS „WILDE BAUEN"

Auf diese Frage antwortet der schon öfters zitierte Bericht des Volkskommissariats des Inneren, daß die Mehrzahl der neuen Bauten von Privaten (individuelle Erbauer) errichtet werden. In 167 Städten (ohne Moskau und Leningrad), die Berichte erstatteten (Anfang 1926), wurden 87,5 v. H. sämtlicher Baurechtsverträge mit Privaten abgeschlossen. Die Wohnungsbaugenossenschaften haben sich mit 4,9 v. H. der Baurechtsverträge beteiligt. Der Anteil der übrigen Bauunternehmer — staatliche und lokale Verwaltungsorgane und Industrieunternehmungen — ist noch bescheidener. In Moskau wurden, laut demselben Bericht, im Wirtschaftsjahr 1924/25 751 neue Wohngebäude errichtet, davon 74,1 % von Privaten, 14,1 % von Genossenschaften und 11,5 % von der Stadtverwaltung selbst.

Allerdings, wenn wir nicht die Zahl der Gebäude, sondern die Größe derselben vergleichen, ist das Verhältnis anders.

[1]) Über das russische Bodenrecht vgl. „Jahrbuch für Bodenreform" B. 20 Heft 1 und „Die Wohnung", 2. Jahrg. H. 1 u. 2.

Im Wirtschaftsjahr 1924/25 verteilte sich der Wohnungsbau nach der bebauten Fläche wie folgt:

Verteilung der Wohnfläche
nach den verschiedenen Bauherren in v. H.

	Kommunale Abteilungen der lokalen Verwaltungen	Staatliche Organe	Industrie-Unternehmungen	Genossenschaften (außer Wohnungsgenossenschaften)	Wohnungsbaugenossenschaften	Private	zusammen
	1	2	3	4	5	6	
Moskau	52,2	—	—	—	18,6	29,2	100
Leningrad	21,5	47,6	4,9	9,1	5,0	11,9	100
Kreisstädte (37)	19,7	11,1	12,3	0,6	19,2	37,1	100
And. Städte (195)	20,1	4,3	3,7	5,1	8,3	58,5	100

Nach den gegenwärtigen russischen Verhältnissen dürfte man sämtliche Bauherren aus den Spalten 1—5 als öffentlich-rechtlicher Natur betrachten und den Privaten (Spalte 6) gegenüberstellen. Man ersieht, daß auch nach dem gebauten Wohnraum die letzte Gruppe (Private) eine bedeutende Rolle spielt und in den Kleinstädten mehr als die Hälfte (58,5 v. H.) ausmacht.

Diese Zahlenverhältnisse müssen nur als Schätzungen betrachtet werden. Die offiziellen Quellen stimmen in ihren Angaben nicht überein. Die staatsplanende Kommission der Sowjetunion (Gosplan S. S. S. R.) — eine sehr hoch gestellte Behörde — nimmt an, daß im Jahre 1926 nur 18 v. H. der neu gebauten Wohnfläche von Privaten errichtet wurden. Die staatsplanende Kommission der russischen Sowjetrepublik (Gosplan R S. F. S. R.) rechnet mit 40 v. H., und die vorläufigen Ergebnisse der letzten Volkszählung (Dezember 1926) lassen auf einen Anteil des Privatbaues von 70 v. H. des gesamten Neubaues schließen. Bei kritischer Würdigung der verschiedenen Zahlen wird man zu dem Schluß neigen, daß die offiziellen Angaben den relativen Anteil der Privaten oder „individuellen" Erbauer eher zu niedrig als zu hoch schätzen. Denn das Eigentümliche gerade dieser Bauweise besteht darin, daß sie sich ziemlich *spontan* entwickelt hat, am wenigsten kontrolliert und wahrscheinlich am *schlechtesten registriert wird*. Diese stille, zum Teil vielleicht auch illegale Bautätigkeit, die als eine primitive und elementare Art der Selbsthilfe bezeichnet werden muß, ist für die gegenwärtige Lage in der Wohnungsbauwirtschaft charakteristisch.

DIE HERRSCHENDE BAUWEISE

Die russischen Städte sind noch immer zum großen Teil hölzerne Städte und, mit wenigen Ausnahmen,

herrscht hier die weiträumige Bauweise, der Flachbau. Die Bauplätze, welche jetzt auf Grund des neuen Baurechts verteilt werden, werden meist großzügig zugeschnitten, und Parzellen mit einem Ausmaß bis zu $^1/_4$ Hektar für individuelle Bauberechtigte, also für ein Häuschen mit rund 30 bis 40 qm Wohnfläche, sind sogar im Weichbild der Großstädte keine Seltenheit. Leider werden solche Parzellen oft ohne moderne Erschließung bebaut, und dieser Umstand erfüllt die Wohnungsreformer angesichts der zukünftigen Wohnungskultur mit leicht begreiflichem Bedenken.
Die gedrängte Bauweise herrscht, wie auch vor dem Kriege, in den inneren Teilen der Großstädte. Die Diskussion dreht sich hauptsächlich um diese. Die Anschauungen haben sich in dieser Beziehung seit der Revolution wenig geändert. In den maßgebenden Kreisen tritt eine bestimmte Vorliebe für gedrängte Bauweise und für Stockwerksbau zum Vorschein. Bruno Taut, der Rußland als Berater der Moskauer Gouvernementsbehörde (Mossowjet) 1926 besuchte und einen interessanten und wertvollen Bericht über seine Eindrücke „vom Moskauer Wohnungsbau" in der „Bauwelt" (Heft 4 1927) veröffentlichte, bestätigt, daß „der Sowjet den Stockwerksbau für die beste Form einer raschen Wohnungserstellung hält". „In der Tat — so fährt B. Taut fort — spielt die Frage des Kleinhauses oder des Flachbaues nicht die Rolle wie bei uns; sie wird vielmehr zu einer ausgesprochenen Liebhaberei. Jeder Russe, ob er in der Stadt wohnt oder nicht, ist an sich Bauer. Wenn er in der Stadt lebt, als Fabrikarbeiter usw., so sind seine Zusammenhänge zum Lande immer noch so stark, daß die Neigung zur Gartenliebhaberei, zum Schrebergarten u. dgl. gar nicht auftaucht, wie ja dort die Großstadt selbst in ihrer Versorgung und auch sonst unmittelbarste Beziehung zu den umgebenden Landgebieten hat." Diese Ausführungen sind so weit zutreffend: der Gartenstadtgedanke ist ein Großstadtgedanke, welcher nur echte Großstädter oder Leute, die durch den Schmiedeofen der Großstadt durchgegangen sind, begeistert. Der Weg zur Gartenstadt führt „durch die Großstadt und über dieselbe heraus". Nur übersieht unser deutscher Beobachter, daß trotz der Vorliebe für den Stockwerksbau Moskau auch heute eine überwiegend hölzerne und flach gebaute Stadt ist und daß die Mehrzahl der Neubauten noch heute in Holz ausgeführt werden. In Moskau beträgt die Zahl der hölzernen Gebäude 59, in Leningrad 54,6, in allen Städten der Sowjetunion 64 v. H. Die großen Bauten, welche Bruno Taut gesehen hat, sind noch Ausnahmen, wie auch aus dem nachstehenden erhellt.

DER NEUBAU IN DURCHSCHNITTSZAHLEN (Bauperioden 1924—1926).

Die größten und besten Bauten werden von Staatsorganen errichtet. Sie bauen hauptsächlich aus Stein, meist zweistöckige Gebäude mit einer bebauten Fläche von durchschnittlich 383 qm.
In zweiter Linie kommen die kommunalen Abteilungen der lokalen Sowjets, welche auch meistens feuersichere zweistöckige Häuser mit einer Wohnfläche von 260—270 qm im Durchschnitt je Haus bauen.
Die Industrieunternehmungen (welche auch der zentralen oder lokalen Regierung gehören) bauen hauptsächlich aus Holz eingeschossige Häuser mit einer Wohnfläche von 227 qm in der Bauperiode 1924/25 und 260 qm 1925/26 im Durchschnitt. Die provinziellen Wohnungsbaugenossenschaften bauen 1924/25 ebenfalls hauptsächlich einstöckige Häuser aus Holz mit rund 3 Wohnungen, zusammen 8 Zimmern mit einer Wohnfläche von 117 qm je Haus im Durchschnitt. In der Bauperiode 1925/26 sind die Bauten bedeutend größer. Die Durchschnittszahl der Wohnungen beträgt 4, der Zimmer 10, der Wohnfläche 240 qm je Haus. Private bauen fast ausschließlich ganz kleine hölzerne Häuser aus 2 Zimmern und Küche. Die Durchschnittsfläche dieser Wohnungen beträgt im Baujahr 1924/25 33 qm und 36 qm im Jahre 1926/27, was ungefähr der normalen Wohnfläche für eine Familie aus 4 Personen entspricht (8 qm pro Person). Es sind meistens Arbeiter oder kleine Leute, die für sich bauen. Es ist nicht glaubhaft, daß diese Bauten nach Ablauf der Baurechtsverträge in den Besitz der öffentlichen Gewalt übergehen werden.
Alle diese Angaben sind aus dem öfters zitierten Berichte des Volkskommissariats für das Innere entnommen und beziehen sich auf 195 Städte ohne Moskau und Leningrad während der Bauperiode 1924, 1925 und 1926. Seitdem hat der Wohnungsbau bedeutende Fortschritte gemacht, insbesondere in Moskau. Hier hat sich die Bautätigkeit der Staatsorgane sowie der Baugenossenschaften konzentriert, hier wird auch beinahe die Hälfte der öffentlichen Mittel, welche dem Wohnungsbau zufließen, verwendet. Die durchschnittliche Wohnfläche je Haus betrug für die genossenschaftlichen Bauten in Moskau (Stadt und Bezirk) im Jahre 1926 über 1000 qm im Jahre 1927 mehr als 1500 qm. Ich komme noch auf die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaften zurück.

FINANZIERUNG DES WOHNUNGSBAUS.

Bei dem relativ hohen Anteil der privaten Bautätigkeit, welche bis vor kurzem von den öffent-

lichen Kreditquellen ausgeschlossen war, dürfte vermutet werden, daß trotz der hohen Zinsen Privatkredit in der Bauwirtschaft herangezogen wird. Allerdings gelangt von den entsprechenden Transaktionen so wenig an das Tageslicht, daß auch eine weitere Besprechung dieser Quellen unmöglich ist. Man kann annehmen, daß die meisten Privaten aus kleinen individuellen Ersparnissen bauen. Wir beschränken uns im folgenden auf die Schilderung der öffentlich-rechtlichen Kapitalbeschaffung.

Der Staat beteiligt sich an der Finanzierung des Neubaues nicht durch „verlorene Beihilfen" wie in England, sondern in der Regel nur durch rückzahlbare Darlehen. Das Verfahren ist demjenigen in Deutschland hinsichtlich der Darlehen aus der Hauszinssteuer ähnlich. Staatsdarlehen spielen in Rußland eine noch größere Rolle für den Neubau als in Deutschland.

Seit Ende 1924 besteht eine Zentrale kommunale und Wohnungskreditbank (Zekombank), bei der die meisten öffentlichen Geldmittel zum Wohnungsbau aus verschiedenen Quellen konzentriert werden. Die Bank führt diese Mittel durch Gewährung von langfristigen und tilgbaren Hypotheken dem Wohnungsbau zu.

Die Dauer der Darlehen hängt von der Dauerhaftigkeit der zu beleihenden Objekte ab. Für Steinbau werden Darlehen bis auf die Dauer von 65 Jahren, für Holzbau bis 45 Jahre bewilligt. Der Zinssatz beträgt jetzt nicht mehr als 2% jährlich. Die Rückzahlung erfolgt in Raten.

Bis 1. Oktober 1926 wurden von der Zekombank Darlehen für Wohnungsbau im Gesamtbetrage von 115 Millionen Rubel (230000000 R.-M.) vergeben. Im nächsten Wirtschaftsjahre wurden 139 Millionen Rubel bewilligt. Am 18. November 1927 hat der Rat für Arbeit und Verteidigung (STO) den Kreditplan der Zekomkank für das Wirtschaftsjahr 1927/28 genehmigt, in welchem Darlehen für Wohnungsbau mit 206 Millionen Rubel (412000000 R.-M.) vorgesehen werden.

Für die russische Sowjetrepublik (RSFSR) — das größte Glied der Sowjetunion — wird die Verteilung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln durch das Gesetz vom 29. September 1927 geregelt. Das Darlehen muß in einer bestimmten Proportion zu den von dem Kreditnehmer bereitzustellenden anderen Mitteln stehen. Das Verhältnis zwischen dem Betrage des Darlehens und den eigenen Mitteln wechselt je nach der Kategorie der Bauherren. Am günstigsten werden Wohnungsbaugenossenschaften aus Arbeitern behandelt. Diese müssen nur 10% der Baukosten sammeln, um den Rest (90%) als Darlehen zu erhalten. Wohnungsbaugenossenschaften, deren Mitglieder zum Teil Arbeiter, aber in der Mehrzahl Angestellte sind, müssen 20% eigene Mittel aufweisen. Der Zentralverband der Wohnungsgenossenschaften kann, falls die in Frage kommenden Angestellten niedrigere Löhne erhalten, den Betrag der eigenen Mittel bis auf 15% herabsetzen. Wohnungsbaugenossenschaften, bestehend aus anderen Bürgern als Arbeiter, müssen eigene Mittel bis 30% der Baukosten nachweisen. Dasselbe Verhältnis wird für die individuellen Erbauer aus Arbeitern und Angestellten festgestellt. Private, wenn es auch Arbeiter und Angestellte sind, haben nur dann Anspruch auf ein solches Darlehen, wenn der Wohnungsbau durch staatliche und genossenschaftliche Organisationen in der betreffenden Gegend als nicht genügend anerkannt wird. Individuelle Bauherren aus anderen Schichten der Bevölkerung (außer Arbeitern und Angestellten) haben keinen Anspruch auf öffentliche Darlehen. Diese Vorschriften gelten als formelle Voraussetzungen für einen Anspruch auf Staatsdarlehen. Die tatsächliche Bewilligung der Darlehen wird natürlich durch das verfügbare Kapital bestimmt. Kapitalmangel ist das große Hindernis.

Die tatsächliche Verteilung von Darlehen durch die Zekombank bis zum 1. Oktober 1926 an die verschiedenen Bauherren war:

Staatsorgane	50	Millionen	Rubel
Lokale Verwaltungskörper	45	„	„
Wohnungsbaugenossenschaften für Arbeiter . .	20,2	„	„
Bürgerliche Wohnungsbaugenossenschaften . .	0,6	„	„
Private	0,06	„	„
zusammen	115	Millionen	Rubel
(„	230	Millionen	RM.)

GESAMTERGEBNIS DES STAATLICH UNTERSTÜTZTEN NEUBAUES

Stalin stellte auf der letzten Tagung der Kommunistischen Partei Rußlands (Anfang Dezember 1927) folgende Angaben über den Arbeiterwohnungsbau in der gesamten Sowjetunion während der letzten 3 Jahre fest. Die Gesamtausgaben für organisierten Wohnungsbau, einschließlich der Wohnungsbaugenossenschaften, der Industrieunternehmungen und der lokalen Verwaltungskörper, betrug

im Rechnungsjahre	1924/25	rund	132	Mill. Rubel
„ „	1925/26	„	230	„ „
„ „	1926/27	„	282	„ „

Mit diesen Mitteln wurden innerhalb der 3 Jahre 4 594 000 qm Wohnungsfläche hergestellt, welche nach Stalin 257000 Arbeiter und mit deren Familienangehörigen rund 900000 Seelen behausen dürften.

Für das Rechnungsjahr 1927/28 sollen 1036 Mill. Rubel (über 2 Milliard. Mark) bereitgestellt werden. Diese Zahlen schließen auch die Wiederherstellungsarbeiten von nicht vollendeten oder ruinierten Wohnbauten ein. In Leningrad z. B. wurden bis einschl. 1927 52 neue Häuser durch die kommunale Verwaltung gebaut. Diese Häuser bestehen aus 777 Wohnungen und haben eine Wohnfläche von zusammen 35888 qm. Während derselben Zeit wurden daselbst ebenfalls 52 alte Häuser renoviert. Dies sind große Mietshäuser mit 1734 Wohnungen und einer Wohnfläche von zusammen 92000 qm. Mit der Zeit wird selbstverständlich die Zahl der alten Häuser, welche noch nicht wiederhergestellt sind, oder der alten noch nicht vollendeten Bauten, deren Wiederherstellung und Vollendung sich lohnt, immer kleiner und das Schwergewicht auf den eigentlichen Neubau übergehen. In vielen Städten, z. B. in Moskau, ist das schon geschehen.

NEUE WOHNUNGSBAUPOLITIK DER REGIERUNG

In einer Zuschrift des ehemaligen Volkskommissars des Inneren an den Internationalen Verband für Wohnungswesen und Städtebau, die in Heft 15 des Bulletins dieses Verbandes erschienen ist, wird die gegenwärtige Wohnungsbaupolitik der Sowjetregierung in folgenden Sätzen zusammengefaßt:

„1. Die Sowjetmacht ist an einer möglichst weitgehenden Steigerung der Wohnbautätigkeit interessiert. Alle Kräfte, mit Einschluß des Privatkapitals, werden für diesen Zweck mobilisiert.

2. Der Staat beteiligt sich nicht nur unmittelbar am Wohnungsbau, sondern er fördert auch die Bautätigkeit der daran interessierten Bevölkerung.

3. Es werden organisatorische und rechtliche Maßnahmen getroffen, um trotz der Verschiedenheit der beteiligten Organe die Durchführung eines einheitlichen Bauprogammes zu sichern.

4. Für das Privatkapital werden Bedingungen geschaffen, die ihm die Rechtssicherheit und die Rentabilität des Wohnbaues garantieren.

So lautet das Programm. Ich habe den Versuch gemacht zu zeigen, wie dieses Programm in den Gesetzen ausgeführt wird, und wer heute in Rußland tatsächlich baut und was gebaut wird. Das Programm wird mit folgenden Erwägungen begründet:

„Da die U. d. S. S. R. in bezug auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinter den anderen großen Staaten zurückbleibt und der fehlende Wohnungsraum in ihr wesentlich größer ist, so muß sie neben der Wohnbautätigkeit des Staates auch die an der Besserung der Wohnungsverhältnisse interessierte Bevölkerung und das Privatkapital heranziehen. Die leichtere Aufgabe ist die Verbindung der neuen Methoden mit der Erweckung der Initiative der an der Erweiterung des Wohnraumes interessierten Bevölkerung. Der Sowjetstaat hat in seiner Planwirtschaft die Tätigkeit von Baugenossenschaften vorgesehen, so daß die breiten Schichten der Bevölkerung in der Lage sind, an der Frage des Wohnbaues teilzunehmen. Um das Privatkapital heranzuziehen, sicherte die Sowjetregierung den privaten Erbauern von Häusern das Recht der freien Ausnützung von neu errichteten Wohnungen ohne jede Beschränkung durch die Bestimmungen über die Höhe des Mietzinses und über den zulässigen Wohnraum und räumte ihnen bedeutsame Steuererleichterungen ein."

Man ersieht, daß der Staat als der geeignetste und hauptsächlichste Träger der Bauwirtschaft betrachtet wird. Die „interessierte Bevölkerung und das Privatkapital" werden nur „neben" der Bautätigkeit des Staates herangezogen. Es sind nach der offiziellen Auffassung „neue Methoden", welche in Anbetracht der nicht genügenden „finanziellen Leistungsfähigkeit" des Staates und der Größe des „fehlenden Wohnraumes" angewandt werden müssen. Wenn man diesen Standpunkt mit demjenigen, welcher während des sogenannten Kriegskommunismus herrschte, vergleicht, so ist ein riesiger Fortschritt festzustellen.

RATIONALISIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHES BAUEN

Die Bautätigkeit läßt gerade in dieser Beziehung noch viel zu wünschen übrig. Die Baukosten sind im Vergleich mit westeuropäischen und deutschen Verhältnissen sehr hoch[1]), die Wohnungsgrundrisse mangeln oft an Wirtschaftlichkeit und Flächenausnutzung. Aber große Anstrengungen zur Behebung dieser Fehler werden gemacht, und manche Erfolge sind bereits erreicht. Als eines der Mittel zur Rationalisierung des Wohnungsbaues verpflichtet das jüngste Gesetz vom 15. November 1927 die betreffenden staatlichen und wohnungsgenossenschaftlichen Organe zur Förderung von Versuchsbauten.

Am schwierigsten ist freilich die Durchführung der Planwirtschaft und der Rationalisierung bezüglich des „wilden Bauens" welches, wie bereits erwähnt, einen beträchtlichen Anteil am Neubau hat. Durch die

[1]) Der Teuerungsindex für Bauarbeiten betrug Ende 1927 2,50 bis 2,70, in einigen Fällen 3 und mehr. Die Baukosten für ein m² Wohnraum waren:
für Holzbau jetzt 25 bis 62 RM., vor d. Kriege 11 bis 25 RM.
„ Steinbau „ 42 „ 80 „ „ „ „ 12 „ 26 „

Gewährung von Darlehen soll die private Bautätigkeit einer strengeren Kontrolle unterzogen werden. Einen großen und wachsenden Anteil an der Wohnungswirtschaft und am Wohnungsbau haben die

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN.

Zwei Arten von Wohnungsgenossenschaften sind streng zu unterscheiden:
1. Die Mietergenossenschaften und
2. Die Wohnungsbaugenossenschaften.
Die ersten wurzeln sozusagen in der Vergangenheit, sie sind mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des alten Wohnungsnachlasses befaßt und wurden bereits im 1. Teil dieses Artikels erwähnt. Die zweiten sorgen für die Zukunft, sie bauen neue Wohnungen.
Ihr Wesen entspricht den eigentümlichen, durch die Revolution geschaffenen Verhältnissen in der Wohnungswirtschaft der Sowjetunion: Die Mietergenossenschaften wurden zur Verwaltung und Erhaltung des verstaatlichten Wohnungsfonds geschaffen; die Baugenossenschaften werden hauptsächlich mit dem Zwecke, ein Recht auf Staatsdarlehen zu erhalten, gegründet.
Die genossenschaftliche oder kooperative Bewegung innerhalb der Wohnungswirtschaft ist, wie so vieles im neuen Rußland, sehr jung.
Als ihr Ausgangspunkt mag die im Dezember 1923 in Moskau berufene allrussische wohnungsgenossenschaftliche Tagung betrachtet werden. Die rechtlichen Grundlagen für beide Arten von Wohnungsgenossenschaften wurden in dem Gesetz vom 16. Mai 1924 gegeben. Dieses Gesetz wurde mehrere Male geändert und schließlich durch die Gesetze vom 15. Juni und 15. November 1927 ersetzt (das letztgenannte Gesetz gilt nur für die Russische Sowjetrepublik „RSFSR"). Die geltende Gesetzgebung teilt die Baugenossenschaften ein in 1. Arbeiterbaugenossenschaften und 2. bürgerliche Baugenossenschaften. Die ersten werden bei der Verteilung von Darlehen (vergl. oben) sowie in anderer Beziehung stark begünstigt. Sie bilden auch die überwiegende Mehrzahl.
Alle Arten von Wohnungsgenossenschaften werden in lokale Verbände, diese letzteren wieder in Kreisverbände und schließlich in Zentralverbände der einzelnen Sowjetrepubliken zusammengeschlossen. Die Verbände besitzen weitgehende, öffentlich-rechtliche Befugnisse, indem jeder Verband zugleich die Eintragungs- und Kontrollstelle für seine Mitglieder darstellt. Der Zentralverband ist also die Eintragungs- und kontrollierende Stelle für die Kreisverbände, diese wieder für die lokalen Verbände und die lokalen Verbände für die einzelnen Wohnungsgenossenschaften. Die Verbände wirken auch bei der Verteilung von Darlehen mit. Trotzdem gibt es eine Anzahl von sogen. „wilden" Genossenschaften, welche sich keinem Verbande anschließen, insbesondere in Ortschaften, wo keine lokalen resp. Kreisverbände existieren.
Der Zentralverband der Wohnungsgenossenschaften der russischen Sowjetrepublik, der „Zentrozilsojus" in Moskau ist der bedeutendste und darf schon jetzt auf eine rege und erfolgreiche Tätigkeit zurückschauen. Seine Leistungen bestehen nicht nur in der Förderung der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsbaues seiner zahlreichen Mitglieder, sondern auch in eifriger Propanda der Wohnungskultur. Zu diesem Zwecke wurde von dem Zentralverband eine Wohnungsausstellung im Jahre 1926 in Moskau organisiert. Selbstverständlich war sie hauptsächlich der Arbeiterwohnung gewidmet und in dieser Beziehung etwas für Rußland Neues. Seit 1924 erscheint, ebenfalls in Moskau, die Zweiwochenschrift „Wohnungsgenossenschaft (Zilischchaaja Kooperazija), dessen Herausgeber W. Belousoff, zugleich Vorsitzender des Zentralverbandes ist. Durch diese Zeitschrift wird das Interesse breiter Schichten der Bevölkerung an der Wohnungsfrage geweckt.

BETEILIGUNG AUSWÄRTIGER BAUUNTERNEHMER.

Sehr interessant für die neuere Wohnungspolitik ist das Bestreben, auch auswärtiges Kapital, Unternehmung und Technik für den Wohnungsbau innerhalb der Sowjetunion heranzuziehen. Das Dekret vom 25. Mai 1926 gewährt den ausländischen Firmen, welche ihre Bautätigkeit auf das Gebiet der Sowjetunion zu übertragen oder auszudehnen wünschen, verschiedene und weitgehende Erleichterungen. Insbesondere erhalten solche Firmen das Vorrecht, verschiedene Baumaterialien, und Baumaschinen zollfrei nach Rußland ein- und auszuführen, sowie qualifizierte Bauarbeiter aus dem Auslande zu kontrahieren.
Ende 1926 wurde eine russisch-deutsche Gesellschaft auf Aktien, die „Russgerstoi" gegründet. Die Gründer und Teilnehmer sind: von russischer Seite der eben erwähnte Zentrozilsojus; von deutscher Seite die Firma Paul Kossel in Bremen. Die neue Gesellschaft übernimmt die Ausführung von allerlei Bauarbeiten innerhalb der Sowjetunion, insbesondere Wohnungsbauten aus Beton. Es ist das erste und, so viel ich weiß, das bislang einzige Unternehmen in dieser internationalen Gestalt in der russischen Bauwirtschaft. Im Jahre 1927 wurde mit der Tätigkeit begonnen und mehrere Wohnungsbauten bereits vollendet.

NEUE AUSSICHTEN UND HOFFNUNGEN.

Alles in allem läßt die Neubautätigkeit, qualitativ und quantitativ betrachtet, noch viel zu wünschen übrig. Aber angesichts der geschilderten traurigen Zustände und der riesigen Schwierigkeiten, welchen das neue Rußland auf unserem Gebiete begegnet, sind nicht die selbstverständlichen Fehler sondern die bereits erzielten Erfolge bemerkenswert. Viele Zeichen lassen erkennen, daß die Schwierigkeiten vorübergehender Natur sind und daß ein Aufschwung in dieser wie in anderen Richtungen bevorsteht. Die gegenwärtigen Verhältnisse gehören zu einer Übergangsperiode. Alles deutet auf Vorbereitung zu einem mächtigen Wiederaufleben hin.

Eines der vielen Zeichen des beginnenden Aufbaues ist die

Propaganda und Aufklärungsarbeit.

Noch nie in früheren Zeiten wurde die Wohnungsfrage in Rußland in ihrer ganzen Tragweite und Wichtigkeit so ernst, und so aufrichtig anerkannt. Charakteristisch für die neue Lage ist eben das Interesse und der gute Wille, welche in Regierungskreisen und in breiteren Schichten der Öffentlichkeit der Lösung dieser Frage entgegengebracht werden. Vor dem Kriege hatte Rußland keine einzige Zeitschrift, die sich mit unserem Problem speziell befaßte. Begriffe wie „Wohnungspolitik" waren für das große Publikum unbekannt. Jetzt gibt es in Rußland mindestens ebenso viele Wohnungszeitschriften wie in Deutschland, und die übrige Presse, einschließlich der Zeitungen, widmet dieser Frage viel Raum und Aufmerksamkeit. Ebenso steht es mit der Spezialliteratur. Zahlreiche Neuerscheinungen auf dem Gebiete der Bautechnik und Bauwirtschaft zeugen von ernstem und wachsendem Interesse. Insbesondere zahlreich sind Bücher über das geltende, sehr umfangreiche und komplizierte Wohnungsrecht, Sammlungen von Gesetzen und Verordnungen u. dgl.

Seit der Revolution ist das Wohnungs- und Siedlungswesen Gegenstand regelmäßigen Unterrichtes an verschiedenen Hochschulen geworden. Von den neu gegründeten Hochschulen sei hier z. B. auf diejenige für Kommunalwissenschaften in Leningrad mit einem ausgedehnten Lehrkreis für die Wohnungsfrage und verwandte Wissenschaften hingewiesen.

In diesem Zusammenhange verdienen auch die zahlreichen Wettbewerbe, welche von vielen lokalen Sowjets organisiert werden, erwähnt zu werden. Sie haben die vorhandenen Architektenkräfte herangezogen, und manche interessanten und wertvollen Entwürfe für den jeweiligen lokalen Verhältnissen entsprechende Arbeiterwohnungen sind dadurch entstanden.

So z. B. hatte der Moskauer Sowjet im Jahre 1925 zwei internationale Ideenwettbewerbe für vier verschiedene Wohnhaustypen ausgeschrieben. Etwa 240 Entwürfe, darunter 36 aus Deutschland, England, Österreich und Norwegen, sind eingegangen[1]).

Als wichtiges Material für die Zukunft müssen ferner die verschiedenen Entwürfe für Stadterweiterungen und Planungen betrachtet werden. Berühmte Architekten haben an diesen vorbereitenden Arbeiten teilgenommen; z. B. Fomin in der Vorbereitung eines Entwurfes für Groß-Leningrad, Zoltowski und Schezuseff für Groß-Moskau.

Die Schwierigkeiten, welchen das neue Rußland bei der Lösung der Wohnungsfrage begegnet, sind außerordentlich groß, aber sie sind vorübergehender Natur. Was Rußland jetzt wie auf allen Gebieten, so auch auf dem des Wohnungswesens vor allem bedarf, ist die Möglichkeit ruhiger und friedlicher Weiterentwicklung. In diesem Zusammenhang darf ich an das Wort eines Deutschen, nämlich des Grafen Brockdorff-Rantzau, des deutschen Botschafters in der UdSSR, verweisen, das er in einer Zuschrift an die „Gesellschaft der Freunde des Neuen Rußlands" Ende 1927 äußerte:

„Ich . . . bin nicht geneigt, vorübergehende wirtschaftliche Schwierigkeiten, denen der Sowjetstaat zeitweilig begegnet, zu überschätzen. Ich bin vielmehr überzeugt, daß die natürlichen Kräfte, die diesem Lande und seinem begabten Volke innewohnen, die Gewähr für eine glückliche wirtschaftliche Zukunft bieten."

---

[1]) Abbildungen der preisgekrönten Entwürfe des Architekten A. Klein bringt die „Bauwelt" Jahrg. 1927 Heft 9.

VERMISCHTES

PFANDBRIEFHYPOTHEKEN

Von Willy MATTHES, Dresden

Man findet teilweise eine Abneigung gegen Pfandbriefhypotheken, weil sie gegenüber anderen Hypotheken — etwa solchen aus Privathand oder von Sparkassen — verschiedene Nachteile aufweisen. So sind sie oftmals mit einem Kursverlust verbunden, außerdem werden meist laufende, teilweise dazu auch noch einmalige Verwaltungskostenbeiträge erhoben. Dadurch erhöht sich die reale Verzinsung der Hypothek in einzelnen Fällen ganz beträchtlich, und dies führt dazu, daß Darlehen, die nicht auf Pfandbriefbasis ruhen, allgemein bevorzugt werden. Meist wird nun den Hypothekenbanken die Schuld für die ungünstigen Bedingungen zugeschoben. Der einfache Siedler etwa ist leicht geneigt, von „Wucher" und von „Ausbeutung" zu sprechen, wenn er — weil andere Mittel nicht verfügbar sind — eine Pfandbriefhypothek aufnehmen muß. Zweck dieser Zeilen soll es nun sein, einmal die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Fragen aufzuzeigen und dadurch Klarheit zu schaffen.

Daß die Hypotheken der Hypothekenbanken, um die es sich bei den Pfandbriefhypotheken handelt, eine große Bedeutung erlangt haben, geht daraus hervor, daß unter den ausgeliehenen Hypotheken diejenigen der Pfandbriefbanken eine ganz beachtliche Rolle spielen. Es wurden nach der letzten bekannt gegebenen Statistik in der Zeit vom 1. Januar 1924 bis zum 30. September 1926 ausgeliehen:

	Mill. RM.
Darlehen von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten	75
Darlehen von Hypothekenbanken	125
„ „ Sparkassen	255
„ „ privaten und sozialen Versicherungsanstalten	90
außerdem Arbeitgeber-Darlehen	ca. 200
aus Reichsmitteln	ca. 155
aus Mitteln der Länder und Gemeinden (Mietzinssteuer)	ca. 1850

Man muß dabei berücksichtigen, daß 1924 und teilweise noch 1925 Pfandbriefhypotheken nur in geringem Umfange zur Verfügung standen. Ihre große Bedeutung ist aus der Tatsache ersichtlich, daß für 1927 allein mit einem Bedarf an derartigen Darlehen in Höhe von 300—400 Millionen Reichsmark gerechnet wurde. Sie sind also in der Finanzierung des Wohnungsbaues eine Notwendigkeit. Daß sie teurer sind als andere, hängt mit der Beschaffung des Geldes zusammen. Ebenso stehen damit auch die teilweise recht umständlichen Formalitäten in Verbindung. Der Privatmann, der über Kapital verfügt, ist an keine besonderen Bestimmungen gebunden, er gewährt sein Geld als Hypothek nach eigenem Gutdünken und ist nur sich selbst Rechenschaft schuldig. Anders ist es bei den Instituten, die fremde Gelder verwalten. Hier sind grundsätzlich zu unterscheiden:

a) solche, denen das Geld zinslos zur Verfügung steht (Landesversicherungsanstalten, sonstige Versicherungsgesellschaften),
b) solche, denen Gelder zu einem niedrigen Zinsfuß zufließen (Sparkassen, Girokassen und ähnliche Stellen),
c) solche, die für ihre Gelder höhere Zinsen zahlen müssen (Hypothekenbanken).

a) Den Versicherungsgesellschaften und Landesversicherungsanstalten fließt das Geld auf Grund eines Vertragsverhältnisses oder infolge einer gesetzlichen Zahlungsverpflichtung zinslos zu. Sie haben nun in erster Linie ein Interesse daran, das Geld, das sie verwalten, sicher anzulegen. Selbstverständlich streben sie danach, die höchsten erreichbaren Zinsen zu erzielen, da sie dadurch einen Teil der Verwaltungskosten decken können. Eine unterste Grenze für die Zinshöhe besteht bei ihnen aber nicht, so daß sie durchaus in der Lage wären, ihre Gelder — etwa aus sozialen Gründen zugunsten ihrer Versicherten — zinslos auszuleihen, ohne dabei besonderen Schaden zu erleiden. Aus kaufmännischen Gründen wird dies aber nicht getan, sondern es werden Zinsen gefordert, die meist etwa die Höhe des Reichsbankdiskontes erreichen.

b) Sparkassen und ähnliche Institute sind Sammelstellen der kleineren und mittleren Sparbeträge, die den Einlegern verzinst werden müssen. Der Zinssatz für derartige Einlegerguthaben ist meist niedriger als der Reichsbankdiskontsatz — gegenwärtig etwa 3—4% —, höhere Zinssätze sind Ausnahmefälle. Die Kassen legen nun die einkommenden Gelder teilweise in Hypotheken fest an, und zwar zu einem höheren Zinssatz. Aus der Differenz zwischen Einlegerzinsfuß und Hypothekenzinsfuß bestreiten sie ihre Unkosten, so daß sie, wenn etwa noch ein Gewinn erzielt werden soll, die Spanne hochhalten müssen. Auf Grund der billig zufließenden Gelder muß es einer gutgeleiteten derartigen Kasse durchaus möglich sein, sofern nur ein Interesse an der Finanzierung des Wohnungsbaues besteht, Hypotheken etwa zum Reichsbankdiskontsatz auszuleihen. Trotzdem werden teilweise noch höhere Zinssätze erhoben.

c) Wesentlich ungünstiger stehen gegenüber den bereits erwähnten Anstalten die Hypothekenbanken da. Sie haben sich die Aufgabe gestellt, Hypotheken auszuleihen und das dazu erforderliche Geld durch Ausgabe von Pfandbriefen zu beschaffen. Zur Sicherung der Pfandbriefkäufer bestehen gesetzliche Bestimmungen (Hypothekenbank-Gesetz vom 13. Juli 1899), die von den Banken eingehalten werden müssen und die ausführliche Vorschriften über die Sicherung der auszuleihenden Gelder enthalten.

Es ist ohne weiteres einleuchtend, daß die Hypothekenbanken für ihre Pfandbriefe günstigere Bedingungen für die Geldanlage bieten müssen, als etwa die Zinssätze bei der Sparkasse oder bei Banken, da sonst die Spargelder fast ausschließlich den Banken oder Sparkassen zufließen würden. Aber die Spareinlagen allein reichen nicht für den Hypothekenmarkt aus. Der Pfandbrief ist daher zugleich auch Anlagepapier für größere Kapitalien und muß deshalb den Wettbewerb mit dem Aktienmarkt aufnehmen können. Er wird deshalb meist noch mit anderen Vorzügen ausgestattet, etwa mit Emissionsdisagio oder einem Rückzahlungsagio. Dies sieht so aus, daß der erste Käufer des Pfandbriefes den Brief zu einem niedrigen Kurs erhält, etwa indem er für einen 6%igen Pfandbrief über 1000,— Mark nur 950,— Mark bezahlt. Auf der anderen Seite können Rückvergütungen erst nach Fälligkeit des Pfandbriefes gewährt werden, in dem dann an Stelle der eingezahlten 1000,— Mark 1050,— Mark zurückgezahlt werden. Diese Kosten muß natürlich derjenige zahlen, der die Hypothek aufnimmt.

Sie kommen im Auszahlungskurs zum Ausdruck, der außerdem noch von der Lage des Geldmarktes abhängt. Die seit April vor. Js. bestehende Krise auf dem Hypothekenmarkt hat ihre Ursache darin, daß die Realverzinsung der Pfandbriefe gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten nicht günstig genug ist, also niemand mehr neue Pfandbriefe erwirbt. Außerdem versuchen die Inhaber von Pfandbriefen diese abzustoßen und ihre Gelder vorteilhafter anzulegen, wodurch am Markt ein größeres Angebot entsteht und — wie überall — der Preis, d. h. hier der Kurs, sinkt.

Inlandsgeld ist also für den Wohnungsbau kaum zu erhalten, weil es nicht die Verzinsung gewährt, die andere Anlagen bieten. Es wäre nun möglich, Geld aus dem Auslande hereinzuholen und so gewissermaßen einen Wettbewerb entstehen zu lassen. Diese Maßnahme wird aber deshalb nicht ergriffen, weil die Reichsbank auf dem Standpunkt steht, daß der Wohnungsbau nicht produktiv sei, daß also für ihn kein Auslandsgeld, das unsere Verschuldung an das Ausland erhöht, eingeführt werden dürfe.

Die Rückzahlung der Pfandbriefe erfolgt fast immer durch Auslosung, eine Kündigung durch den Inhaber ist ausgeschlossen, damit die Bank gegen die Rückforderung der aufgenommenen Gelder geschützt ist. Der Besitzer eines Pfandbriefes kann ihn lediglich verkaufen, und zwar erfolgt dies an der Börse, wo durch Angebot und Nachfrage der Preis gebildet wird. Ebenso muß natürlich die Hypothekenbank dagegen geschützt sein, daß die Schuldner — etwa wenn die Zinssätze allgemein niedriger werden — ihre Hypotheken zurückzahlen und es so der Bank überlassen, die übernommene Pflicht der Zinszahlung gegenüber den Pfandbriefbesitzern weiter zu tragen. Daher wird meist die Kündigung der Hypotheken für eine gewisse Zeit ausgeschlossen und die Rückzahlung der Hypotheken in Pfandbriefen der gleichen Gattung verlangt, die der Schuldner dann an der Börse kaufen muß.

Die Kosten, die der Bank für Verwaltungsarbeit usw. entstehen, werden durch den Verwaltungskostenbeitrag abgegolten. Dieser wird in Prozenten festgesetzt und beträgt $^1/_2$—1% des aufgenommenen Kapitals. Da der Beitrag bei niedrigen Hypotheken verhältnismäßig gering ist, die Verwaltungstätigkeit aber gleich groß ist ohne Rücksicht auf die Höhe der Hypothek, genießen die größeren Hypothekenbeträge bei den Hypothekenbanken meist den Vorzug, so daß es eine ganze Reihe Banken gibt, die kleine Einfamilienhäuser überhaupt nicht beleihen.

Der Zinssatz für die Pfandbriefhypotheken setzt sich also aus Zinsen, Tilgungssatz und Verwaltungskostenbeitrag zusammen. Berücksichtigt man den Kursverlust noch bei der Berechnung, so kann man die Realverzinsung ermitteln, d. h. den Betrag, der während der ganzen Laufzeit der Hypothek wirklich als Verzinsung anzusehen ist, z. B.: Zinssatz: 7%, Verwaltungskosten: $^3/_4$%, Kurs der Auszahlung: 96%, so daß für 3000,— Mark Hypothek nur 2880,— Mark ausgezahlt werden. Die tatsächliche Verzinsung beträgt bei einer Laufzeit der Hypothek von 30 Jahren, ohne Berücksichtigung des Tilgungssatzes, 8,23% jährlich.

Außerdem sei bei dieser Gelegenheit einmal darauf hingewiesen, daß man sich nicht immer durch den Kursverlust schrecken lassen darf. Wenn hoher Kursverlust mit einem niedrigen Zinssatze zusammenhängt, dann empfiehlt es sich immer, die Hypothek mit dem niedrigsten Zinssatz zu nehmen und lieber einen höheren Kursverlust in Kauf zu nehmen.

Ein kurzes Beispiel möge dies veranschaulichen:

Zinssatz %	Tilgung %	Auszahlungs-Kurs %	auf 1000,— M. werden also ausgezahlt M.	Dauer der Belastung Jahre	Gesamt-Summe der Rückzahlung M.	demnach kostet die Kapitalnutzung an Zinsen insgesamt M.
5	1	91	910,—	37	2 220,—	1 310,—
6	1	95	950,—	33	2 310,—	1 360,—
7	1	99	990,—	30	2 400,—	1 410,—

Ich würde also in dem vorliegenden Beispiel die Hypothek zu 5 % aufnehmen, trotzdem ich dabei bei der Auszahlung 9 % einbüße. Auf der anderen Seite habe ich dagegen jährlich nur 60,— Mark zu entrichten und insgesamt außerdem weniger als bei der 7 %igen Hypothek.

BAUFINANZIERUNG DURCH LEBENSVERSICHERUNG

Von Dr. GRALKA, Ratibor

Nachdem Ende vorigen Jahres einige Lebensversicherungsgesellschaften eine Kombination von Versicherung und Kreditgewährung in der Form geschaffen haben, daß bei Abschluß eines Versicherungsvertrages dem Versicherten ein Hypothekarkredit eingeräumt wurde, um auf diese Weise mehr als bisher Gelder für das Bauwesen flüssig zu machen, verhandelte der Hauptverband der Deutschen Baugenossenschaften mit einer Reihe unter der Führung der Allba-Nordstern-Lebensversicherungs-A.-G. stehenden Lebensversicherungsgesellschaften über die Gewährung von Hypothekarkrediten zu Bauzwecken aus den zur Anlage verfügbaren Kapitalien dieser Lebensversicherungsunternehmen, wobei es sich insbesondere darum handelte, eine generelle Regelung (Rahmenabkommen) für solche Kombinationsverträge zu schaffen.

Der Gedanke der Hypothekarlebensversicherung an und für sich ist nicht mehr neu. Schon lange vor dem Kriege ist Belgien auf diesem Gebiete vorangegangen. Auch in Deutschland, besonders im Westen, ist damals die Durchführung dieses Systems versucht worden, und es ist bekannt, daß bis zum Kriege Baugenossenschaften mehrfach mit privaten Gesellschaften (Germania-Leipzig, Nordstern u. a.), die Kredit gewährten, mit einigen Erfolgen zusammengearbeitet haben. Den Anstoß zu dem Ausbau dieses Systems gab seinerzeit der Gedanke, die ratenweisen auf ein Haus zu leistenden Abzahlungen durch Abschluß einer Versicherung für den Fall zu sichern, daß der Abzahlende plötzlich stirbt. Fast ausschließlich beschränkte sich diese Hypothekarversicherung damals auf Eigenheime. Die Hinterbliebenen kamen auf diese Weise, wie es sonst vielfach vorkam, nicht in die Gefahr, das Anwesen zu verlieren oder aufgeben zu müssen. Den Sicherheitskoeffizienten versucht man durch den Abschluß einer Lebensversicherung in Höhe der Schuldsumme einzuschalten.

Wegen der Mehrbelastung des einzelnen erschien dieses System bei der durch Krieg und Inflation verursachten Verarmung unseres Volkes kaum mehr anwendbar. Den nunmehr schwebenden und, wie verlautet, bereits abgeschlossenen Verhandlungen liegt ein anderes System zugrunde. Bei dieser Hypothekarversicherung kommen im Gegensatz zu früher nicht nur Eigenheime, sondern auch Mietwohnungen der Bauvereine in Frage. Die Durchführung wird so gedacht, daß in diesen Kreisen Lebensversicherungsabschlüsse — wenn auch nur auf kleinere Beträge — erfolgen und dafür die sich daraus ergebende Prämienreserve in den Baumarkt der betreffenden Bauvereinigung hineingeleitet wird. Um aber die sofortige Befruchtung zu gewährleisten, sollen die Prämienreserven durch die Gemeinschaft der Versicherungsgesellschaften vordiskontiert werden. Die so in den Baumarkt fließenden Gelder sollen grundsätzlich als erste Hypotheken oder als Policendarlehen gegeben werden. Auf diese Weise soll die Durchführung des Wohnungsbauprogrammes des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften mit Hilfe der Lebensversicherung erleichtert werden. Mit der Durchführung der Arbeiten soll die Reichsheim-A.-G. für Siedlungs- und Baukredite betraut worden sein.

Anmerkung der Schriftleitung:
Näheres über den Umfang dieser geplanten Baufinanzierung und die Art der Durchführung haben wir noch nicht erfahren. Der ganze Plan scheint sich bisher noch im Stadium der Vorbereitungen zu befinden. Allzu große Hoffnungen für eine Erleichterung der schwierigen Baufinanzierung des Jahres 1928 werden aber darauf nicht gestützt werden können.

●

Gemäß Veröffentlichung im Anzeigenteil des heutigen Blattes legt die Preußische Landespfandbriefanstalt, Berlin, Körperschaft des öffentlichen Rechts, in der Zeit vom 15. Mai bis 4. Juni 1928 2 Millionen Goldmark 8 %ige Goldmarkpfandbriefe, Rest der Reihe XI, zum Vorzugskurse von 97,50 % (letzter Börsenkurs 98,25 %) und 2 Millionen Goldmark 8 %ige Goldmark-Kommunalobligationen Reihe XII zum Vorzugskurse von 95,25 % (letzter Börsenkurs 95,70 %) zur öffentlichen Zeichnung auf. Die Werte sind in Stücken zu 100, 200, 500, 1 000 und 5 000 Goldmark erhältlich, sind mit halbjährlichen Zinsscheinen versehen und bis zum Jahre 1933 seitens der Anstalt undkündbar. Zeichnungsschluß ist der 4. Juni 1828, falls nicht Überzeichnung den Listenschluß zu einem früheren Termin notwendig werden läßt.

ZUSAMMENBRUCH EINER SIEDLUNGS-GENOSSENSCHAFT

Dem „Berliner Tageblatt" vom 12. Mai 1928 entnehmen wir folgende Mitteilung über den Zusammenbruch der Schuposiedlung Heerstraße. Diese leider sich immer wiederholenden Vorfälle zeigen deutlich, wie notwendig es für die Baugenossenschaften ist, sich nur einer wirklich zuverlässigen Beratung anzuvertrauen.

„An der Jaczostraße in Spandau, unmittelbar an der Heerstraße, ist im vergangenen Jahre eine Schuposiedlung entstanden, in der Polizeibeamte mit ihren Angehörigen Unterkunft gefunden haben. Zwei Häuserblocks sind bereits bezogen, ein dritter Baublock konnte nicht mehr zu Ende geführt werden, weil die bauende Genossenschaft in finanzielle Schwierigkeiten geriet. Der frühere Aufsichtsrat hat bei der Vergebung der Arbeiten nicht die notwendige Sorgfalt walten lassen; die Finanzberatung der Siedlungsgesellschaft war außerordentlich schlecht; es hat sich — leider erst nachträglich — herausgestellt, daß hier eine Person fungierte, die bereits einmal zum Offenbarungseid vorgeladen war und wegen Unterschlagung vorbestraft ist. Der Zusammenbruch der Gesellschaft erregt daher berechtigtes Aufsehen, zumal der Schaden 600000 Reichsmark beträgt. Kleine Handwerker und Gewerbetreibende, die sich mit großen Summen bei den Bauten engagiert haben, sind empfindlich geschädigt. Sie hatten ihre Aufträge durch den Aufsichtsrat erhalten und waren der Meinung und des guten Glaubens, für eine staatliche Siedlung ohne Risiko zu arbeiten. Um so größer ist jetzt die Empörung in diesen Kreisen. Es haben bereits verschiedene Gläubigerversammlungen stattgefunden, nachdem sich das Spandauer Bezirksamt eingehend der Siedlungsgesellschaft angenommen hat. Die Berliner Wohnungsfürsorge war bereit, mit 200000 Mark einzuspringen, falls von seiten des preußischen Staates ein Kredit von 400000 Mark eingeräumt würde. Trotz persönlichen Vorgehens des Spandauer Grundstücksdezernenten, Stadtrats Dr. Münch, hat das Innen- wie das Wohlfahrtsministerium jegliche Unterstützung für die zusammengebrochene Schuposiedlung abgelehnt, weil kein Präzedenzfall geschaffen werden soll. Die Vorgänge in der Spandauer Schuposiedlung werden ein Nachspiel im preußischen Landtag haben. Dem Spandauer Bezirksamt wird nichts anderes übrig bleiben, als mit der Fortsetzung des Baues für die Schutzpolizei, deren Mitglieder nach dem Genossenschaftsgesetz ebenfalls haftbar sind — jeder Siedlungsgenosse soll 600 Mark bezahlen —, die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Adamstraße" zu beauftragen, die in Spandau mit Erfolg eine Reihe von Siedlungsunternehmungen durchgeführt hat."

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues (Baukreditgesetz 1928). Vom 7. März 1928.

Der Reichstag hat das folgende Gesetz beschlossen, das mit Zustimmung des Reichsrats hiermit verkündet wird:

Artikel 1.

Der Reichsarbeitsminister wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Reichsminister der Finanzen zur Förderung der Gewährung von Zwischenkrediten für den Kleinwohnungsbau sich bis zu einem Betrage von 10 Millionen Reichsmark an einer Kapitalerhöhung der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. in Berlin zu beteiligen. Das Reich muß am Gesamtaktienkapital mit mindestens 51 vom Hundert beteiligt sein.

Artikel 2.

Der Reichsarbeitsminister wird weiter ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Reichsminister der Finanzen für Darlehen an diese Bank, die zu Zwischenkrediten für den Kleinwohnungsbau verwendet werden sollen und im Rechnungsjahr 1928 aufgenommen werden, bis zu einem Betrage von 200 Millionen Reichsmark die Bürgschaft zu übernehmen. Diese Zwischenkredite dürfen nur gegeben werden, wenn die volle Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist. Über die Verwendung der Zwischenkredite ist der Reichsregierung und einem Ausschuß des Reichstags von der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. halbjährlich Bericht zu erstatten.

Berlin, den 7. März 1928.

Der Reichspräsident: von Hindenburg.
Der Reichsarbeitsminister: Dr. Brauns.

Richtlinien der Deutschen Bau- und Bodenbank, Aktiengesellschaft, Berlin, für die Vergebung von Zwischenkrediten für die Finanzierung des Wohnungsbaues im Jahre 1928 auf Grund des Baukreditgesetzes vom 7. März 1928.

I. Allgemeines.

Die auf Grund des Baukreditgesetzes von der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. zu beschaffenden Kredite sollen der Zwischenfinanzierung der im Rechnungsjahre 1928, d. h. in der Zeit vom 1. April 1928 bis zum 31. März 1929, in Angriff genommenen Bauvorhaben dienen. Dabei wird nach den Bestimmungen des Baukreditgesetzes von 1928 vorausgesetzt, daß es sich um Kleinwohnungen handelt und die endgültige Finanzierung der mit Zwischenkrediten zu unterstützenden Bauvorhaben gesichert, d. h. daß sowohl die erste Hypothek wie die Hauszinssteuerhypothek oder sonst vorgesehene Dauerbeleihungen verbindlich zugesagt und der Nachweis für das Vorhandensein des etwa erforderlichen Eigenkapitals erbracht worden ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können unter den nachfolgenden Bedingungen Zwischenkredite gewährt werden:

1. für bestimmte Bauvorhaben zur Bevorschussung von
   a) zugesagten ersten Hypotheken,
   b) zugesagten Hypotheken aus öffentlichen Mitteln (Hauszinssteuerhypotheken, staatliche Baudarlehen etc.),
   c) zugesagten sonstigen Dauerbeleihungen;
2. allgemein zur Bevorschussung aufkommender Hauszinssteuer- bezw. der übrigen für Bauzwecke bestimmten öffentlichen Mittel.

II. Verfahren.

1. Die Anträge auf Kreditgewährung sind bei der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G., deren Zweigniederlassungen in Dresden, Stuttgart, Karlsruhe und Speyer oder ihren

sonstigen Vertretungen einzureichen. Dem Kreditantrage sind Nachweise über die Dauerfinanzierung, Durchführbarkeit des Bauvorhabens, grundbuchlichen Verhältnisse usw. beizufügen. Die Vervollständigung der Unterlagen wird im Einzelfalle angefordert werden. Die Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G. prüft auf Grund dieser Unterlagen die Möglichkeit der Kreditgewährung und erteilt einen entsprechenden Bescheid. Über weitere Einzelheiten des Verfahrens wird die Bank die notwendigen Auskünfte auf Anfrage erteilen.

2. Da die Bank im allgemeinen die für die Zwischenkreditgewährung erforderlichen Mittel nur durch die Hereinnahme und Weiterbegebung von Wechseln beschafft, muß die Zwischenkreditgewährung grundsätzlich auf Wechselbasis erfolgen. Die Kreditnehmer müssen daher in Höhe der zugesagten Kreditsumme oder der zunächst in Anspruch zu nehmenden Raten des Kredits Wechsel einreichen, die von der Bank zu den jeweils gültigen Sätzen diskontiert werden. Die Wechsel müssen zwei gute Unterschriften aufweisen und sind in der Regel von der ausführenden Baufirma oder Materiallieferantenfirma usw. auszustellen und von dem Bauherrn (Baugenossenschaften, Bau- und Siedlungsgesellschaften, privaten Bauherren, Gemeinden oder sonstigen öffentlichrechtlichen Körperschaften) zu akzeptieren. Im übrigen kann eine abweichende Gestaltung der Wechsel im Einzelfalle mit der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. vereinbart werden.

III. Sicherheiten.

Die Sicherstellung der Zwischenkredite hat durch die Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung der bevorschußten Hypothekenvaluta sowie die Bestellung einer dinglichen Sicherheit oder die Beibringung der Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder dergl. zu erfolgen. Hinsichtlich der Sicherung von Krediten für die Bevorschussung des Hauszinssteueraufkommens sind mit der Bank besondere Vereinbarungen zu treffen.

IV. Kreditbedingungen.

Die Laufzeit des Kredits ist auf die Dauer der Durchführung des Bauvorhabens abgestellt und beträgt daher in der Regel etwa 6 Monate. Wenn nach Ablauf dieses Zeitraums in besonderen Fällen die Auszahlung der bevorschußten Mittel und daher die Ablösung der Vorschüsse nicht erfolgen kann, ist die Bank bereit, evtl. eine weitere Prolongation um 3 Monate zu bewilligen. Da die einzureichenden Wechsel nicht länger als 3 Monate laufen dürfen, werden sie unter Anpassung an die Laufzeit des Kredits entsprechend prolongiert. Der Wechselstempel geht zu Lasten des Kreditnehmers. Die Diskontsätze richten sich nach der Lage des Geldmarktes; sie werden sich etwa in der Höhe der sich bei Aufnahme von Pfandbriefhypotheken ergebenden effektiven Belastung bewegen.

Runderlaß des Ministers für Volkswohlfahrt vom 16. 3. 1928, betr. Größe der mit öffentlichen Mitteln zu errichtenden Neubauwohnungen

II. 13. 602.

Nach hier gemachten Beobachtungen sind in einer Reihe von Gemeinden mit Hilfe öffentlicher Mittel mehr größere und große Wohnungen errichtet worden, als es der tatsächlichen Nachfrage nach solchen Wohnungen entspricht. Wenn durch den Bau größerer Wohnungen den Bedürfnissen der minderbemittelten Bevölkerung zuweilen auch insofern gedient sein mag, als durch den Umzug von wirtschaftlich besser gestellten Familien aus kleineren Altwohnungen in größere Neubauwohnungen tatsächlich kleinere Altwohnungen mit, der Regel nach, billigeren Mietpreisen für die minderbemittelten Kreise frei werden, so ist auf der anderen Seite nicht zu übersehen, daß bei der Errichtung von größeren Wohnungen in überwiegendem Maße die ganze zweifellos besonders starke Nachfrage nach Kleinwohnungen in absehbaren Jahren überhaupt nicht befriedigt wird, oder aber daß minderbemittelte Familien notgedrungen Neubauwohnungen ermieten, die hinsichtlich der Größe über ihre Bedürfnisse, in bezug auf die zu zahlende Miete aber über ihre wirtschaftliche Kraft hinausgehen. Gerade diese letztere Tatsache hat zu der durchaus unerwünschten Folge geführt, daß Mieter von Neubauwohnungen in einer nicht geringen Zahl von Fällen Untermieter haben aufnehmen müssen, die die für die Hauptmieter zu hohe Miete tragen helfen.

Wenn es schon aus diesen Gründen notwendig erscheint, bei der Vergebung der öffentlichen Mittel in erster Linie die eigentliche Kleinwohnung zu fördern, so wird für das laufende Bauwirtschaftsjahr diese Notwendigkeit verstärkt durch die allgemeine Lage des für den Wohnungsbau zu Gebote stehenden Geldmarktes. Soweit das zurzeit zu beurteilen ist, werden die für den Wohnungsbau im laufenden Jahre in Betracht kommenden Mittel des freien Geldmarktes nicht die gleiche Höhe erreichen wie im letzten oder in den letzten Jahren. Ist diese Summe aber begrenzt, so ist es um so notwendiger, in bezug auf die Größe der zu erstellenden Wohnungen Zurückhaltung zu üben, da ja selbstverständlich mit dem gleichen Gesamtbetrage mehr kleine Wohnungen mit geringen als größere Wohnungen mit hohen Baukosten errichtet werden können. Sprechen hiernach für die Errichtung einer größeren Zahl von kleinen Wohnungen zurzeit ganz besonders wichtige sachliche Gründe, so läßt auch die Wortfassung der „Richtlinien" in Ziffer 2 gar keinen Zweifel darüber zu, daß bei der Vergebung der öffentlichen Wohnungsbaumittel in erster Linie dem Bedarf an Kleinwohnungen Rechnung getragen werden muß.

In diesem Zusammenhange weise ich hinsichtlich der Bewilligung der Hauszinssteuerhypotheken im einzelnen ganz besonders nochmals auch auf die Bestimmung unter Ziffer 3 der „Richtlinien" vom 22. 12. 1927[1]) hin. Danach sollen Hauszinssteuerhypotheken nur gewährt werden für Wohnungen, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten.

Ich ersuche, sorgfältig darüber zu wachen, daß die vorangeführten Bestimmungen der Richtlinien gewissenhaft eingehalten werden. Die Gemeinden sind von dort aus mit entsprechenden Weisungen zu versehen.

Hirtsiefer.

An den Herrn Oberpräsidenten in Berlin, sämtliche Herren Regierungspräsidenten, den Herrn Verbandspräsidenten in Essen.

Verordnung über den Mindestsatz der im Rechnungsjahr 1928 für die Förderung des Wohnungsbaues bereitzustellenden Mittel. Vom 26. März 1928.

Auf Grund des § 1 Abs. 4 Satz 2 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 251) wird hiermit nach Zustimmung des Reichrats verordnet:

[1]) VMBl. 1928 Sp. 19.

Zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens sind in der Zeit vom 1. April 1928 bis 31. März 1929 vor Inanspruchnahme gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken und unbeschadet der Vorschrift des § 5 des Gesetzes mindestens 15 bis 20 vom Hundert der Friedensmiete zur Verfügung zu stellen.

Berlin, den 26. März 1928.

Der Reichsminister der Finanzen: Dr. Köhler.
Der Reichsarbeitsminister: Dr. Brauns.

II. STEUERWESEN

●

III. HEIMSTÄTTEN

Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau. Vom 12. März 1928.

Auf Grund des § 5 des Gesetzes über die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau vom 30. Juni 1927 (Reichsgesetzbl. I S. 133) wird im Einvernehmen mit dem Reichsminister des Innern und nach Zustimmung des Reichsrats hiermit verordnet:

I. Abtretungsstellen.

§ 1. Als Abtretungsstellen nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes sind nur öffentlich-rechtliche Kreditinstitute oder solche gemeinnützige Unternehmungen zuzulassen, die für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Mittel sowie dafür Gewähr bieten, daß die Beträge nur zu dem in dem Gesetze genannten Zwecke verwendet werden.

§ 2. Der Antrag auf Zulassung als Abtretungsstelle ist, soweit Beamte der Länder und der der Aufsicht der Länder unterstehenden öffentlich-rechtlichen Körperschaften in Frage kommen, bei den von den Landesregierungen zu bestimmenden Stellen, im übrigen beim Reichsarbeitsminister zu stellen. Der Antrag auf Zulassung als Abtretungsstelle für mehrere Länder ist beim Reichsarbeitsminister einzureichen, der ihn den betreffenden Ländern zur weiteren Entscheidung zuleitet. Mit dem Antrag sind die Satzung des Unternehmens, ferner bei Sammelsparunternehmungen ein Geschäftsplan und die Richtlinien über die Verwendung der eingehenden Beträge sowie die Vorschriften über die Führung der Geschäfte und Muster der Spar- und Hypothekendarlehnsverträge vorzulegen. Änderungen der Satzung, des Geschäftsplans und der Richtlinien bedürfen in jedem Falle der Genehmigung der für die Zulassung zuständigen Stelle.

§ 3. Die Zulassung als Abtretungsstelle erfolgt nur auf Widerruf und nur gegen Übernahme der Verpflichtung, im Falle des Widerrufs so bald als möglich, längstens aber innerhalb einer Frist von drei Monaten, die bei ihr angesammelten Vermögenswerte jeder Art gegen Übernahme der damit verbundenen Pflichten an eine andere nach § 1 zugelassene Stelle abzutreten.

§ 4. Die Abtretungsstellen haben Sparern, die infolge einer Kündigung ausscheiden, die für sie angesammelten Beträge insoweit zurückzuzahlen, als etwa neu eintretende Sparer bereit sind, unter Übernahme der Rechte und Pflichten der Ausscheidenden die von diesen bereits angesammelten Summen den Abtretungsstellen alsbald zu zahlen.

Darüber hinaus sind an Sparer, die ihren Vertrag infolge nachweisbar schwerer unverschuldeter Notlage gekündigt haben, die einbezahlten Beträge so weit als möglich sofort zurückzuzahlen. Zu diesem Zwecke ist eine Rücklage vorzusehen. Darüber, ob schwere unverschuldete Notlage vorliegt, ist die vorgesetzte Dienstbehörde gutachtlich zu hören. Entsprechende Bestimmungen sind in den Vertrag aufzunehmen.

§ 5. Jeder Sparer kann aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten von der bisherigen Abtretungsstelle zu einer von ihm zu benenenden anderen zugelassenen Abtretungsstelle übergehen. Die bisherige Abtretungsstelle hat die Einlagen des Sparers der neuen Abtretungsstelle zuzuführen.

II. Einverständnisstellen.

§ 6. Als Stellen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes (Einverständnisstellen) werden nur solche zugelassen, die mit den örtlichen Voraussetzungen der Bauvorhaben vertraut sind.

Berufsverbände der Beamtenschaft können für ihre Mitglieder zugelassen werden.

Die Zulassung als Einverständnisstelle ist unter Angabe des Namens und unter Anschluß der Satzung beim Reichsarbeitsminister zu beantragen. Er teilt den Antrag den beteiligten Landesregierungen zur Stellung mit und legt ihn damit dem Reichsrat vor.

Das Einverständnis darf nur versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme begründen, daß der Abtretende nicht in der Lage ist, die übernommenen Verpflichtungen ohne erhebliche Schädigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse zu erfüllen. Vor der Ablehnung muß dem Abtretenden Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Durch das Verfahren dürfen ihm keinerlei Kosten entstehen.

III. Voraussetzungen der Abtretung.

§ 7. Die Abtretung der Bezüge und der Abschluß der Spar- und Hypothekendarlehnsverträge erfolgt ausschließlich auf eigene Verantwortung der Abtretenden. Hierauf sind die Abtretenden vor Abschluß der Sparverträge ausdrücklich hinzuweisen. Sammelsparern ist eine vom Reichsarbeitsminister im Wortlaut gebilligte Belehrung auszuhändigen, die völligen Aufschluß über die Wartezeit, die finanzielle Bedeutung und die Bindung gibt, die die Verträge enthalten. Der Hinweis sowie die Aushändigung sind urkundlich zu machen.

§ 8. Wohnheimstätten gelten dann als anderweitig gegen spekulative Verwertung im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes geschützt, wenn ein durch Vormerkung gesichertes Vor- und Rückkaufsrecht zugunsten einer Gemeinde oder eines gemeinnützigen Unternehmens bestellt wird oder die Verwertung an die Zustimmung einer dieser Stellen geknüpft und die Einhaltung dieser Vorschrift durch eine angemessene, auf dem Grundstück hypothekarisch einzutragende Vertragsstrafe gesichert ist. Als Wohnheimstätten gelten auch auf Grund der Satzungen gemeinnütziger Baugenossenschaften gegen spekulative Verwertung gesicherte genossenschaftliche Mietwohnungen.

§ 9. Das zur Errichtung einer Wohnheimstätte bestimmte Grundstück steht nur dann einer Wohnheimstätte gleich, wenn es zu Bauzwecken aufgeschlossen (baureif) ist.

Ein Erbbaurecht muß den in der Verordnung vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72) bestimmten Beschränkungen unterworfen sein.

Berlin, den 12. März 1928.

Der Reichsarbeitsminister: I. V. Dr. Geib.

IV. BAUPOLIZEI U. BAUTECHNISCHES

Runderlaß des Ministers für Volkswohlfahrt vom 11. April 1928, betr. baupolizeiliche Genehmigung von Außenantennen

II. 8. 459.

Nach § 5 des mit Erl. vom 6. 1. 1927 — II 9. 525 usw.—[1]) mitgeteilten Entwurfs einer Polizeiverordnung über Außenantennen ist die Baupolizeibehörde befugt, die ordnungsmäßige Unterhaltung der Anlagen zu überwachen. Ein Unglücksfall, bei dem ein Mensch dadurch getötet wurde, daß er mit dem gerissenen blanken Draht einer Außenluftleiteranlage, der auf dem blanken Draht einer Starkstromleitung lag, in Berührung gekommen war, gibt mir Anlaß, die Polizeibehörden darauf hinzuweisen, daß eine planmäßige Nachprüfung von Außenantennen, die öffentliche Verkehrsflächen sowie Eisenbahnkörper, Straßenbahnen, Freileitungen von Stark- oder Schwachstromanlagen kreuzen, geboten erscheint.

Um auch die vor dem Erlaß der Polizeiverordnung über Außenantennen errichteten Anlagen durch diese Nachprüfungen zu erfassen, werden sich die Polizeibehörden mit den Postbehörden in Verbindung zu setzen haben, um festzustellen, welchen Personen Rundfunkanlagen genehmigt sind. Nach einer Mitteilung des RPM. ist jedoch die besondere Anfertigung von Verzeichnissen der Personen mit Außenluftleiteranlagen durch die Postbehörden zwecks Mitteilung an die Polizeibehörden nicht zulässig. Es steht aber nichts im Wege, den Polizeibehörden auf Ersuchen Einsichtnahme in die bei den Postbehörden geführten Nachweisungen über die Rundfunkgenehmigungsinhaber zu gewähren. Auch können die Polizeibehörden die Anfertigung von Abschriften oder Auszügen aus diesen Nachweisungen vornehmen.

Bei der Ausführung der Überwachung wird darauf zu achten sein, daß die Anlagen neben den Vorschriften der Polizeiverordnung und denen des Verbandes deutscher Elektrotechniker auch den Bestimmungen der Post (namentlich des § 12 der Rundfunkgenehmigungsbedingungen) entsprechen. Es ist deshalb notwendig, daß sich die Außendienstbeamten der Baupolizei auch mit den Vorschriften der Reichspost vertraut machen. I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

V. STÄDTEBAU

●

VI. MIETS- UND WOHNUNGSRECHT

Verordnung über Mieterschutz bei Neubauten. Vom 16. März 1928

Auf Grund des § 33 Abs. 3 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Februar 1928 (Reichsgesetzbl. I S. 25) wird folgendes angeordnet:

§ 1.

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 31 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter finden auf Neubauten oder durch Um- oder Einbauten neugeschaffene Räume Anwendung, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden und für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind.

[1]) VMBl. Sp. 111.

(2) Dies gilt nicht für Räume der im § 33 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter bezeichneten Gesellschaften und Genossenschaften.

§ 2.

Als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gelten nur:

a) Baukostenzuschüsse auf Grund der Bestimmungen des Bundesrats für die Gewährung von Baukostenzuschüssen aus Reichsmitteln vom 31. Oktober 1918 (Zentralblatt für das Deutsche Reich S. 1160);
b) Darlehen auf Grund der Bestimmungen des Reichsrats über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln zur Schaffung neuer Wohnungen vom 10. Januar 1920 (Zentralblatt für das Deutsche Reich S. 56);
c) Darlehen auf Grund der Ausführungsbestimmungen zum Gesetze vom 14. Januar 1921, betreffend die Bereitstellung von Staatsmitteln zur Abbürdung der Baukostenüberteuerung, vom 25. Februar 1921, 28. Februar 1922 und 17. April 1923 (Min.-Bl. Volkswohlfahrt 1921 S. 131, 1922 S. 169 und 1923 S. 255);
d) Hypotheken aus dem für die Neubautätigkeit bestimmten Anteil des Aufkommens der besonderen Steuer, die zur Durchführung des Geldentwertungsausgleichs bei bebauten Grundstücken erhoben wird (Hauszinssteuerhypotheken).

§ 3.

Diese Verordnung tritt am 1. April 1928 in Kraft. Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt die zweite Ausführungsverordnung zum Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 7. April 1924 (Gesetzsamml. S. 220) außer Kraft.

Berlin, den 16. März 1928.

Der Preußische Minister für Volkswohlfahrt: Hirtsiefer.

VII. VERSCHIEDENES

Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 3. Februar 1928, betr. Vergebung reichseigenen Geländes (Wohnungsfürsorgefonds) zu Erbbaurecht

V. B 4 Nr. 12072/27.

Mit Bezug auf meinen Runderlaß vom 24. Juni 1927 — V b 3 Nr. 6778/27 —, betr. Veräußerung oder dingliche Belastung der reichseigenen Grundstücke (Wohnungsfürsorgefonds).

Unter Aufhebung meines Runderlasses vom 20. Juni 1925 — V B 3 Nr. 5996/25 — und des damit bekanntgegebenen Erbbauvertragsmusters bestimme ich hiermit im Einvernehmen mit dem Herrn Reichsminister der Finanzen für die Vergebung reichseigenen Geländes (Wohnungsfürsorgefonds) zu Erbbaurecht folgendes:

Nach der Zweckbestimmung des Reichswohnungsfürsorgefonds darf aus seinen Mitteln an gemeinnützige Wohnbauunternehmungen zur Errichtung von Wohnungen für Reichsbeamte und -bedienstete der Reichshoheitsverwaltungen und für Angehörige der Wehrmacht — also mit Ausnahme der Deutschen Reichsbahn und der Deutschen Reichspost — Gelände zu Erbbaurecht vergeben werden. Für die Vergebung gelten folgende Bestimmungen sowie das beiliegende Erbbauvertragsmuster[1]):

1. Das Erbbaurecht ist, vom Tage des Abschlusses des Erbbauvertrages ab gerechnet, für längstens 99 Jahre zu bestellen. Hiervon kann mit meiner Genehmigung nach unten abgewichen werden.

[1]) Nach dem vorletzten Absatze des Erlasses bei der Druckereiverwaltung des Reichsarbeitsministeriums erhältlich.

2. Der Erbbauzins wird auf Grund des Buchwerts des unbebauten Grund und Bodens berechnet. Zur Ermittlung des Buchwerts der aus dem Wohnungsfürsorgefonds erworbenen reichseigenen Grundstücke sind bei jeder Grundstücksakte Grundstückskonten in einfachster Form zu führen, in denen alle das Grundstück betreffenden Ausgaben und Einnahmen zu verbuchen und in denen sowohl auf der Ausgabe- wie auf der Einnahmeseite 5 v. H. Jahreszinsen zu berechnen sind. Über die Form dieser Grundstückskonten geben erforderlichenfalls die früher bei meinem Ministerium geführten, jetzt bei einzelnen Landesfinanzämtern befindlichen Grundstücksakten Auskunft.

3. Wenn im Grundstückskonto Papiermarkbeträge verrechnet sind oder sich sonst der Buchwert in Reichsmark nach diesen Grundstückskonten nicht mehr einwandfrei ermitteln läßt, ist der gemeine Wert festzustellen, in das Grundstückskonto als Buchwert einzutragen und hiernach der Erbbauzins zu berechnen. Im Zweifel kann für die Ermittlung des gemeinen Wertes der steuerliche Einheitswert als Anhalt dienen. Die bisherige Regelung (vgl. meinen Runderlaß vom 8. Januar 1926—V B Nr.13120/25 II, Niederschrift zu Punkt 23), die den vom Bewertungsausschusse festgesetzten Steuerwert zugrunde legte, wird hierdurch aufgehoben. Die Grundstückskonten der vor der Festigung der Währung erworbenen reichseigenen Grundstücke (Wohnungsfürsorgefonds) sind hiernach zu berichtigen.

4. Der Erbbauzins ist im Erbbauvertrage stets auf 2 v. H. des nach Ziffer 2 oder 3 ermittelten Buchwerts des unbebauten Grund und Bodens, höchstens jedoch auf 0,20 RM. je Quadratmeter mit der Maßgabe festzusetzen, daß sich der Erbbauzins nach längstens 30 Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses ab auf das Anderthalbfache dieses Betrages erhöht. Die Festsetzung des Zeitpunkts für diese Erhöhung des Erbbauzinses, der sich nach allgemein wirtschaftlichen Gesichtspunkten und den Verhältnissen des Einzelfalls zu richten haben wird, stelle ich in das Ermessen der Landesfinanzämter, Wehrkreisverwaltungsämter und Marineintendanturen.

5. Die Begrenzung des Erbbauzinses auf 0,20 RM. je Quadratmeter erfolgt, damit auch die Bebauung solcher Grundstücke in Erbbaurecht zu erträglichen Bedingungen ermöglicht wird, die etwa im Laufe der Zeit erhebliche Wertsteigerungen erfahren haben. Keinesfalls soll hierdurch jedoch dem Erwerbe besonders teuerer Grundstücke zur Vergebung zu Erbbaurecht Vorschub geleistet werden. Die Vorschrift, den Erbbauzins in Hundertteilen des Buchwerts oder des gemeinen Wertes festzusetzen, soll den Erwerb billigen Geländes unterstützen.

6. Soweit es zur Schaffung tragbarer Mieten nachweislich erforderlich ist, kann außervertraglich der Erbbauzins vorübergehend bis auf 1 v. H. des Buchwerts des unbebauten Grundstücks oder, wenn der Erbbauzins nach dem Höchstsatze von 0,20 RM. je Quadratmeter festgesetzt war, bis auf 0,05 RM. je Quadratmeter herabgesetzt werden. Eine Herabsetzung des Erbbauzinses darf nur dann und insoweit gewährt werden, als durch die Herabsetzung des Zinsfußes und durch etwaige Zins- oder Mietzuschüsse der Gemeinden, der Länder oder des Arbeitgebers für die auf dem Erbbaurechte ruhenden Hypotheken tragbare Mieten nachweislich nicht geschaffen werden. Überdies darf der Erbbauzins nur in dem Umfange herabgesetzt werden, der dem Wohnraum entspricht, der Angehörigen der eingangs genannten Personenkreise zugute kommt. Die für die Gewährung von Zinsnachlässen für Reichsbaudarlehen und von Zinszuschüssen für erststellige und vom Reiche verbürgte zweitstellige Hypothekendarlehen erlassenen Vorschriften gelten sinngemäß. Dies gilt insbesondere auch für die zugrunde zu legende Mietzinsberechnung und die Regelung der Zuständigkeit.

7. Von der Erhöhung des Erbbauzinses nach längstens 30 Jahren kann ausnahmsweise im Belange der Mieter aus den eingangs erwähnten Personenkreisen außervertraglich vorübergehend ganz oder zum Teil abgesehen werden, wenn besondere Umstände, z. B. schwierige wirtschaftliche Verhältnisse des Erbbauberechtigten, dies angezeigt erscheinen lassen.

8. Wenn bei Bestellung des Erbbaurechts Hypotheken eingetragen werden, die dem Erbbauzinse vorangehen oder ihm gleichstehen, ist gleichzeitig mit der Bestellung des Erbbaurechts und der Eintragung des Erbbauzinses die im § 21 Abs. 5 des Erbbauvertrages vorgesehene Löschungsvormerkung eintragen zu lassen.

9. Die einmaligen öffenlich-rechtlichen Lasten trägt das Reich als Grundstückseigentümer. Solche Lasten werden in der Hauptsache Aufschließungs- und Straßenbaukosten sein. Durch die Aufschließung des Geländes und die Anlage von Straßen wird der Wert des Erbbaugeländes erhöht. Die Verzinsung dieser vom Reiche übernommenen Lasten stellt daher gewissermaßen einen Teil des Erbbauzinses dar. Bei der Übernahme der einmaligen öffentlich-rechtlichen Lasten ist auch bei etwaigen Forderungen des Erbbauberechtigten im Rahmen der ortsgesetzlichen oder sonstigen Bestimmungen mit der gebotenen Wirtschaftlichkeit zu verfahren. Unangemessen hohen Forderungen, z. B. in bezug auf die Art des Ausbaues von Straßen auf Kosten des Reiches, ist auch im Hinblick auf die vom Erbbauberechtigten zu übernehmenden Lasten entgegenzutreten.

10. Die Verzinsung der einmaligen öffentlich-rechtlichen Lasten ist entsprechend dem Erbbauzins auf 2 v. H. jährlich mit der Maßgabe festzusetzen, daß sich der Zinssatz gleichfalls nach längstens 30 Jahren, vom Tage der Zahlung ab gerechnet, auf das Anderthalbfache erhöht. Soweit aus besonderen Gründen, z. B. bei außerordentlich hohen Aufwendungen für Straßenbaukosten, eine höhere Verzinsung im Belange des Reiches geboten erscheint, kann ein höherer Zinssatz mit meiner Genehmigung festgesetzt werden. Eine Herabsetzung dieser Zinsen, etwa zur Schaffung tragbarer Mieten, kommt nicht in Betracht. Wegen der Festsetzung des Zeitpunkts, an dem spätestens eine Erhöhung der Verzinsung eintreten soll, gilt das zu Ziffer 4 Gesagte. Ziffer 7 gilt sinngemäß.

11. Sofern sich schon bei Vergebung des Erbbaurechts die Höhe einmaliger öffentlich-rechtlicher Lasten, z. B. Straßenbaukosten, mit hinreichender Sicherheit übersehen läßt, ist ihre Verzinsung gemäß § 12 Abs. 4 des Vertrages bereits bei Bestellung des Erbbaurechts vorsorglich durch Eintragung einer Reallast in angemessener Höhe dinglich zu sichern. Falls solche Kosten erst später entstehen, muß versucht werden, durch Verhandlungen mit den nachstehenden Hypothekengläubigern die gleichrangige Eintragung mit dem Erbbauzinse zu erlangen. Gelingt dies nicht, so muß sich das Reich hierfür mit der besterreichbaren Rangstelle begnügen. Wegen der Eintragung einer Löschungsvormerkung gilt das zu Ziffer 8 Gesagte sinngemäß.

12. In Abänderung meines Runderlasses vom 24. Juni 1927 — V B 3 Nr. 6778/27 — ordne ich an, daß für die grundbuchliche Eintragung des Reiches als Berechtigten folgende Fassung zu wählen ist: „Das Deutsche Reich (Reichsarbeitsminister – Wohnungsfürsorgefonds)". Die mit meiner

Vertretung beauftragte Behörde (Landesfinanzamt usw.) hat in jedem Falle, unter Beziehung auf die Runderlasse vom 13. März 1926 — Reichsarb.-Min. V B 3 Nr. 14008/25 — Reichsfin.-Min. II A. 3633 — III P. 6658 —, veröffentlicht im Reichsministerialblatt 1926 S. 85, und vom 11. Juni 1927 — Reichsarb.-Min. V B 3 Nr. 6970/27 — Reichswehr-Min. 794. 5. 27 V. 2. G.) veröffentlicht im Reichsministerialblatt 1927 S. 193, von ihrer Vertretungsbefugnis Mitteilung zu den Grundakten zu machen.

13. Auf den Abschluß des auf die Bestellung und Übertragung des Erbbaurechts gerichteten obligatorischen Vertrages findet § 313 BGB. entsprechende Anwendung; der Vertrag bedarf also der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung (vgl. § 11 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919).

Ich weise hierzu ausdrücklich auf folgendes hin:

Ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener, lediglich auf die Bestellung eines Erbbaurechts gerichteter Vertrag würde zwar seinem ganzen Inhalte nach gültig werden, wenn die Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch erfolgt. Dies ergibt die entsprechende Anwendung von § 313 BGB. Satz 2 (vgl. Staudinger, Kommentar zum BGB., 9. Auflage, 3. Band, Seite 713). Die §§ 13 und 23 des Erbbauvertrages sehen jedoch außerdem eine Übertragung des Erbbaurechts vor. Für die Übertragung von Erbbaurechten tritt nach der Erbbaurechtsverordnung nach der Auffassung von Glaß-Scheidt („Das Erbbaurecht" von Glaß-Scheidt, Auflage 1919, S. 96) eine Verschärfung der Formvorschriften ein, da der Mangel der Form hier nicht heilbar ist, während Staudinger (s. oben) die Auffassung vertritt, daß auch hier § 313 BGB. anzuwenden ist. Hiernach ist es zum mindesten zweifelhaft, ob Heilung des Formmangels durch Eintragung erfolgt. (Vgl. auch Staudinger a. a. O. Ziff. II. 1 b letzter Satz, wo ausdrücklich davor gewarnt wird, sich auf die Anwendbarkeit dieser Gesetzesbestimmung bei der Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten zu verlassen.) Hinzu kommt, daß in den §§ 20 und 23 ein Vorkaufsrecht bestellt wird, wofür gleichfalls die urkundliche Form nach § 313 BGB. vorgeschrieben ist (vgl. Urteil des Reichsgerichts vom 21. März 1925, (Reichsger.-Entsch. Bd. 110 S. 327 ff.). Da nach § 313 BGB. Satz 2 nicht formgerechte Verträge ihrem ganzen Inhalte nach nur gültig werden, wenn die „Auflassung und Eintragung" in das Grundbuch erfolgt, würde hier der Mangel der urkundlichen Form bei einem nicht formgerechten Erbbauvertrage durch die Eintragung nicht geheilt werden.

Bei früher abgeschlossenen Erbbauverträgen ist nachzuprüfen, ob die Vorschriften berücksichtigt sind, und gegebenenfalls das Erforderliche zu veranlassen.

Sofern gemäß Art. 142 EGBGB. hierzu die Möglichkeit gegeben ist, kann zur Ersparung von Kosten die Beurkundung des Erbbauvertrages auch durch Beamte des Reiches vorgenommen werden. (Vgl. auch § 35 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919.)

14. Das neue Erbbauvertragsmuster weist gegen das bisherige Muster eine Reihe von Veränderungen auf, z. B. Änderung der Vorschriften über Bereitstellung von Wohnungen, Fortfall der Wertbeständigkeitsklausel, Fortfall des Vorkaufsrechts zugunsten des Reiches, Änderung der Höhe der nach vertraglichem Ablauf des Erbbaurechts zu zahlenden Entschädigung, Form der grundbuchlichen Eintragungen. Das bisherige Vertragsmuster ist daher nicht weiter zu verwenden.

Weitere Abdrucke des neuen Vertragsmusters können bei der Druckereiverwaltung meines Ministeriums, bei den Landesfinanzämtern, Wehrkreisverwaltungsämtern und Marineintendanturen angefordert werden.

Der Erlaß wird nebst Anlage im Reichsarbeitsblatt und im Amtsblatte der Reichsfinanzverwaltung veröffentlicht werden.

gez.: In Vertretung Dr. Geib.

An die Herren Präsidenten der Landesfinanzämter, den Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, Berlin W 8, Mohrenstraße 7/8, pp.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

LÄNDLICHES BAUWESEN. Herausgegb. von P. Fischer und G. Jobst, dritte überarbeitete Auflage. Berlin 1928. Verlag von W. Ernst & Sohn, Berlin W 8, Wilhelmstr. 90. Preis geheftet 8 Mark, gebunden 8,60 Mark.

Das im ersten Nachkriegsjahr 1919 herausgekommene Buch hat schon 1921 seine zweite Auflage erlebt, ein Beweis für die Nachfrage. Die dritte verbesserte und überarbeitete Auflage liegt nunmehr vor. Den veränderten Zeitverhältnissen entsprechend, ist der Anhang über Lehmbauweisen fortgelassen. Die vorhandenen Beispiele sind um neue Lösungen vermehrt. — Das Bauen auf dem Lande ist heute genau so wichtig, wie 1919. Gewisse Verbesserungen gegenüber 1919 sind gewiß hier und da festzustellen. Unsere Bauunternehmerkreise auf dem platten Lande, die leider noch zu wenig um Theorie sich kümmern, sollten besonders das vorliegende Buch besitzen. Wenn der Geist dieses Buches auf dem Lande überall vorhanden wäre, stände es gut um unser ländliches Bauwesen. Schr.

MASSNAHMEN ZUR BEKÄMPFUNG DER WOHNUNGSNOT. Soziale Bauwirtschaft, Doppelheft 3/4. Verlagsgesellschaft Allgemeiner Deutscher Gewerkschaftsbund m. b. H. Berlin S 14, Inselstr. 6. Preis 1,20 Mark.

In dem soeben erschienenen, sehr reichhaltig ausgestatteten Doppelheft 3/4 der Sozialen Bauwirtschaft setzen sich mehrere bekannte Wohnungs- und Baufachleute mit der Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung auseinander. Es wird nicht nur die augenblickliche Lage des Wohnungsneubaues geschildert, sondern es werden auch die Wege zu einer Änderung des zurzeit geradezu trostlosen Zustandes gewiesen. Nach einwandfreier Berechnung des Ing. Otto Rode auf Grund der in der Denkschrift enthaltenen Zahlenangaben würde die Wohnungsnot durch den Bau von jährlich 250 000 Wohnungen erst im Jahre 1940 behoben sein, beim Bau von 230 000 Wohnungen jährlich erst im Jahre 1952. Werden jährlich nur 210 000 Wohnungen gebaut, so wird sich die jetzt herrschende Wohnungsnot ins Ungemessene verlängern. Rode gibt dafür eine sehr anschauliche graphische Darstellung. Er weist weiter nach, daß durch eine zehnprozentige Baukostenverbilligung infolge Rationalisierung des Arbeitsvorganges 11,1 % mehr Wohnungen gebaut werden könnten, als es heute bei der unzeitgemäßen Art des Bauens möglich ist, bei einer 20 prozentigen Verbilligung 25 % und bei einer 30 prozentigen Verbilligung fast 43 %.

Daß die notwendige Rationalisierung ohne Beseitigung

des Leerlaufes im Baugewerbe und deshalb ohne langfristiges Wohnungsbauprogramm unmöglich ist, beweisen in weiteren Aufsätzen A. Ellinger und Hugo Scheibel. Auch sie fordern zur Beseitigung der heutigen anarchischen Zustände auf dem Baumarkt ein auf lange Sicht aufgestelltes und mit geeigneten Finanzierungsmaßnahmen verbundenes Wohnungsbauprogramm. Die gleichmäßige Verteilung der Bauaufträge auf das ganze Jahr würde dem Bau- und Baustoffgewerbe die notwendige Dauerbeschäftigung sichern und durch Beseitigung des jetzigen Leerlaufes die besten Vorbedingungen für die Rationalisierung des Baugewerbes und die Verbilligung der Baukosten schaffen.

Sehr wertvolle Baukostenberechnungen von Flachbauten bringen der Vorsitzende der Deutschen Gartenstadtgesellschaft Bernhard Kampffmeyer und der Achitekt Albert Lück. Über die volkswirtschaftlich und wohnungspolitisch so außerordentlich wertvollen Erfahrungen der Wohnungsfürsorgegesellschaften, Baugenossenschaften und Bauhütten geben mehrere Aufsätze Aufschluß. Justus von Gruner behandelt die Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften im Jahre 1927. Adolf Otto, Richard Linneke, R. Eberhardt, Fritz Rösner und Robert Tautz begründen die Forderung, unter Benutzung aller Erfahrungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues endlich zu einer sorgfältig vorbereiteten Planwirtschaft im Kleinwohnungsbau zu kommen. Die Beschäftigtenstatistik des Verbandes sozialer Baubetriebe für die einzelnen Monate der Jahre 1925 bis 1927 bringt den Nachweis für den verhängnisvollen Leerlauf im Bau- und Baustoffgewerbe. Wie im Aufsatz A. Ellingers werden auch diese Zahlen durch wertvolle graphische Darstellungen sinnfällig gemacht. Das Heft enthält dann noch das Wohnungsbauprogramm der freigewerkschaftlichen Spitzenverbände und des Deutschen Baugewerksbundes sowie einen gut informierenden Bericht über den Versuch der Baugenossenschaften, sich durch Abschluß von Lebensversicherungen billiges Baugeld zu sichern.

DIE GELDBESCHAFFUNG FÜR DEN WOHNUNGSBAU. Ein Wegweiser für die Praxis. Unter Mitwirkung von Eduard Schultz, Direktor der Verbandskasse Deutscher Beamtenwohnungsvereine; Bruno Schwan, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Herausgegeben von Otto Lehmann, Ministerialrat im Preußischen Volkswohlfahrtsministerium. 1928. Preis: 8,75 Mark für das geb. Exemplar. Landgemeindeverlag G. m. b. H. (Verlag des Verbandes der Preußischen Landgemeinden), Berlin W 9, Potsdamer Straße 22a.

Es ist dem Verlage zum Verdienste anzurechnen, daß er gerade in dieser Zeit, in der die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau von Tag zu Tag schwieriger wird, einen Leitfaden herausbringt, der in einfacher und übersichtlicher Form die vielen Wege zeigt, die zu den verschiedenen Geldquellen der privaten und der öffentlichen Hand führen.

Von den in den letzten Jahren erschienenen Schriften ist wohl keine so weitgehend und gründlich wie die vorliegende. Sie behandelt zwar in erster Linie preußische Verhältnisse, ist aber bemüht, auch Vorschriften und Unterlagen außerpreußischer Länder zu bringen.

Die Verfasser nennen sie selbst einen Wegweiser für die Praxis. Es sind also theoretische Erörterungen möglichst vermieden.

Neben den Abschnitten über Realkredit, Finanzierung des Wohnungsbaues, Geldgeber ist sehr begrüßenswert der Teil IV, in dem die besonderen Finanzierungsmöglichkeiten für einzelne Gruppen, wie frühere Militärpersonen, Kriegsbeschädigte, aktive und unaktive Beamte aller Gattungen, Landarbeiter, erläutert werden, und besonders Teil V, in dem die Erleichterungen beschrieben werden, die dem Kleinwohnungsbau in bezug auf Erlaß oder Ermäßigung von Steuern und Gebühren zugestanden sind. Wichtig und praktisch ist die Beigabe aller Arten von Vertragsmustern, aus denen schnell und einfach alle Bedingungen für die Hergabe von Zwischenkrediten und Hypotheken der verschiedenen Geldgeber (Staat, Gemeinde, Hypothekenbanken, Sparkassen, Stadtschaften, Versicherungsanstalten usw.) zu ersehen sind.

Der Hauptwert des Buches liegt in seiner Zusammenfassung. Es ist geeignet, nicht nur alle Baulustigen, sondern auch diejenigen amtlichen Stellen, die mit den zum Teil schwierig liegenden Fragen der Baufinanzierung weniger zu tun haben, rasch und grundlegend zu unterrichten.

Schr.

KÜNDIGUNGSVERFAHREN UND MIETERSCHUTZ. Kommentar zur Mieterschutznovelle vom 13. Februar 1928 nebst einem Anhang: Zusammenstellung der wichtigsten, zurzeit geltenden Gesetze und Verordnungen aus allen Gebieten der Wohnungszwangswirtschaft insbesondere für Preußen und Groß-Berlin von Wilh. Freidt, Kammergerichtsrat im preuß. Justizministerium; Dr. Erich Schubart, Amtsgerichtsrat bei dem Amtsgericht Berlin-Mitte; Dr. Wilhelm Thiele, Rechtsanwalt und Notar in Berlin (Stilkes Rechtsbibliothek Bd. 73). 223 Seiten, in Leinen gebunden RM. 6,—. Verlag von Georg Stilke, Berlin W. 7, Dorotheenstr. 65.

Dieser Kommentar ist eine Fortsetzung und Ergänzung des bekannten Kommentars zum Mieterschutzgesetz von Volkmar-Schubart. Die Verfasser haben auf eine gemeinverständliche Darstellung des neuen Kündigungsverfahrens Gewicht gelegt, um den Rechtsstoff auch dem großen Publikum, das an der Gestaltung des Mieterschutzes erheblich interessiert ist, verständlich zu machen. In der dem Buch als Anhang beigefügten Zusammenstellung wird auf allen Gebieten des Mietnotrechts (Mieterschutz, Mietzinsbildung, Wohnungsmangel) vermittelt. Jedem, der irgendwie mit dem Wohnungswesen zu tun hat, wird dieser Kommentar, der auch den Wortlaut des amtlichen, zu verwendenden Kündigungsformulars enthält und praktische Anweisungen für die Durchführung des neuen Kündigungsverfahrens gibt, unentbehrlich sein.

DAS A. B. C. DES HAUSBESITZERS. Ein Nachschlagewerk für Rechtssteuer und Wirtschaftsfragen nach den Bestimmungen des Reichs und Preußens von Dr. Alfred Karger, Rechtsanwalt, Berlin Industrieverlag Spaeth & Linde, Berlin W. 10. 1928.

Die gesetzlichen und Verwaltungsvorschriften auf dem Gebiete des Baurechts, Bodenrechts und Mietrechts sind heute so zahlreich und unübersichtlich geworden, daß ein zuverlässiger Führer durch diese Unzahl von Bestimmungen für jeden Hausbesitzer, aber auch für jeden anderen, der mit dem Bauwesen zu tun hat, sehr schätzenswert ist. Ein solcher Führer will das von Rechtsanwalt Dr. Karger-Berlin herausgegebene A. B. C. des Hausbesitzers sein. Dieses A. B. C. des Hausbesitzers gibt nach Schlagworten in lexikalischer Form geordnet einen Überblick über alle mit dem Bauwesen zusammenhängenden technischen und rechtlichen Fragen. Es ist nicht für den Juristen, sondern für den nicht juristisch gebildeten Laien bestimmt und wird diesem sicherlich gute Dienste leisten. Der Fachmann wird dagegen in dem Buche manches vergeblich suchen, insbesondere erscheinen die Verfahrensvorschriften teilweise nicht genügend behandelt.

H.

Den gleichen Zweck wie das Buch von Karger verfolgt das RECHTSTASCHENBUCH FÜR DAS BAU- UND WOHNUNGSWESEN von Wilhelm Coermann, Amtsgerichtsrat, Stuttgart, zweite Auflage. Verlag für Wirtschaft und Verkehr. 1927.

Gegenüber dem Buch von Karger besitzt dieses den Vorzug, daß es zunächst einen systematischen Überblick über die Gesetzgebung des Bau- und Wohnungswesens gibt. Im übrigen ist auch hier der größte Teil des Buches einer lexikalischen Zusammenstellung der wichtigsten Fachausdrücke und der damit zusammenhängenden rechtlichen Fragen gewidmet. Die technischen Probleme des Bauwesens treten hier hinter den rein rechtlichen Fragen zurück. Hinsichtlich der Verfahrensvorschriften gilt dasselbe, was bei Karger auszustellen ist. Im allgemeinen jedoch dürfte das Rechtstaschenbuch von Coermann seinen Zweck durchaus erfüllen und kann zur Benutzung durchaus empfohlen werden. Der Wert des gut ausgestatteten Büchleins wird durch die laufend erscheinenden Nachträge über die neuere Entwickelung der Gesetzgebung und Rechtsprechung erhöht.
H.

DEUTSCHER BAUVEREINS-KALENDER 1928. Unter Mitwirkung der deutschen Baugenossenschaftsverbände und des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften, herausgegeben vom Verband Rheinischer Baugenossenschaften. Düsseldorf 1927. Kommissionsverlag von A. Bagel, Aktiengesellschaft.

Dieser Bauvereins-Kalender ist ein sehr begrüßenswertes Hilfsmittel für alle im Baugenossenschaftswesen Tätigen. Er enthält im 1. Band außer dem Kalender einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen, die für die Tätigkeit der Baugenossenschaften von Interesse sind, sowie eine Zusammenstellung der Behörden und sonstigen Stellen, mit denen die Baugenossenschaften dauernd zu tun haben. Auch die Finanzierungsmöglichkeiten sind kurz erörtert. Das Beiheft zu diesem Bauvereins-Kalender enthält ein Verzeichnis der gemeinnützigen Baugenossenschaften und Bauvereinigungen Deutschlands nach dem Stande vom 31. Dezember 1926, das für die Praxis von großem Wert ist, wenngleich die Angaben zum Teil bereits überholt sind.
H.

DER WIRTSCHAFTLICHE BAUBETRIEB. Von Otto Rode. Bauwelt-Verlag, Berlin SW 68, 1928.

Die Probleme der Rationalisierung des Baubetriebes stehen heute so stark im Vordergrund, daß man jedes wirklich weiterführende Buch, das sich mit diesen Fragen beschäftigt, begrüßen muß. Gerade das Buch von Rode über den wirtschaftlichen Baubetrieb, das offensichtlich auf reichen praktischen Erfahrungen aufbaut und durchaus für die Praxis geschrieben ist, erscheint geeignet, dem Bauunternehmer wichtige Hinweise für eine zweckmäßige Gestaltung seines Unternehmens zu geben. Mit Recht betont allerdings der Verfasser, daß er in seinem Buche keine auf jeden beliebigen Betrieb einfach anwendbaren Rezepte geben will, sondern nur an Hand von praktischen Beispielen bereits durchgeführter Rationalisierungsmaßnahmen den Leser auf die Rationalisierungsmöglichkeiten in seinem eigenen Betriebe aufmerksam machen will. Ausgehend von allgemeinen Erörterungen über wirtschaftliche Betriebsführung werden die Hauptgebiete des Baubetriebes, die heute der Rationalisierung besonders dringend bedürfen, behandelt. Wertvoll erscheint insbesondere die Behandlung der Selbstkostenberechnung und des Kalkulationswesens sowie der Fragen der Arbeitsuntersuchung und Arbeitsvorbereitung. Auch die in vielen mittleren Baubetrieben bisher sehr stark vernachlässigte Statistik und Buchhaltung findet eine anregende, betriebswirtschaftlich orientierte Behandlung. Das ganze Buch ist weniger systematisch als anregend geschrieben. Es ist deshalb die zwar lebendige, für ein Handbuch aber nicht besonders geeignete Darstellungsform des Gesprächs gewählt. Das Büchlein kann als eine erfreuliche Bereicherung der einschlägigen Literatur angesehen und jedem Bauunternehmer zur sorgfältigen Lektüre durchaus empfohlen werden. Zahlreiche Abbildungen, graphische Darstellungen und Tabellen erhöhen den Wert des auch buchtechnisch recht gut ausgestatteten Werkes.
H.

UNTER AUSSCHLUSS DER VERANTWORTLICHKEIT DER SCHRIFTLEITUNG

Verlag: Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H., Oppeln. Schriftleitung: Niemeyer, Oppeln Schroeder, Breslau. Verantwortlich für den Anzeigenteil: J. Ast, Breslau, Gabitzstraße 91. Telefon-Anschluß 37934
Kommissionsverlag Graß, Barth & Comp. W. Friedrich, Breslau I, Herrenstraße 20.

Auflage 10000

SIEDLUNGS-WIRTSCHAFT

SSW

MITTEILUNGEN DER SIEDLERSCHULE WORPSWEDE
BEGRÜNDER UND HERAUSGEBER: LEBERECHT MIGGE

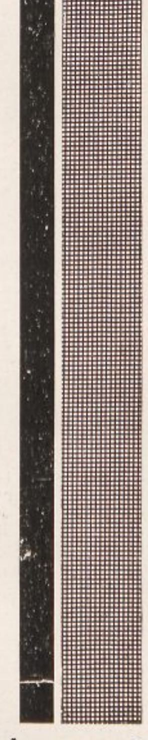
DIE GRÜNE JLLUSTRIERTE

BAND VI | WORPSWEDE-BERLIN-OBERNIGK, DEN 1. APRIL 1928 | NUMMER 4

Über den SONNENHOF

Lehr- u. Versuchsgarten der Siedlerschule Worpswede

kommen die Menschen offenbar nicht zur Ruhe



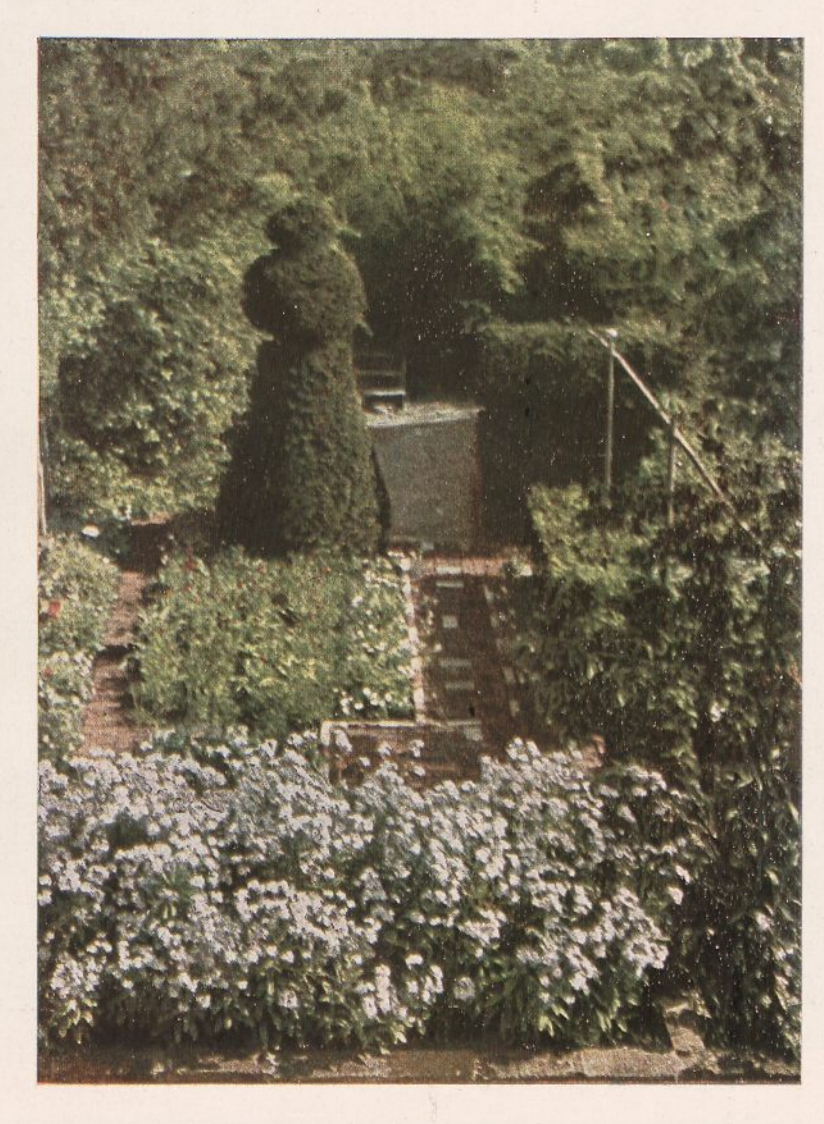


Abb. 34

Eine simple Gärtnerei oder ein Garten?

Die Antwort soll die heutige Nummer geben, die wir als Auszug aus einem größeren Artikel im „Baumeister", Verlag Georg D. W. Callwey-München, bringen.

Herausgeber u. Schriftleitung

Gartenkulturell entscheidend ist nicht das, was der „Sonnenhof“ heute ist, sondern das, was er vor sieben Jahren war: eine öde abgeholzte Kiefernheide. Daß aus diesem dürren Sand in kurzer Zeit eine üppige Oase wurde, das ist es, was den „Sonnenhof“ zu einem Pionier moderner Gartenkultur gemacht hat.



Abb. 35

Oben: Urbild von der Anlage
Unten: Der Sonnenhof, 3 Jahre später

Abb. 36

Wohngarten: Zweite Sonnenblumenbepflanzung. Astern rot-blau. Erste Sonnenblumenbepflanzung Levkoyen und Löwenmaul, braun-gelb-weiß. Im Vordergrund ein Wasserspiel in buntem Mosaik



DIE SCHÖNE SIEDLUNG

DARGESTELLT AM GARTEN SONNENHOF—WORPSWEDE

Der sonnige Garten — diesmal scheinbar ein wenig im Gegensatz zur sonnigen Siedlung, die in der „Deutschen Binnenkolonisation" beschrieben wurde. Allerdings nur scheinbar, denn hier soll geradezu gezeigt werden, wie eine gute Siedlung immer ein guter Garten sein oder werden soll, ja mehr — daß künftig ein wahrer Garten das Siedlungsmäßige, Kolonisatorische nie ganz verleugnen können wird. In diesem Sinne ist der Sonnenhof, wenigstens seinem Willen nach, ein Symbol der rhythmischen Bewegung unserer Zeit und insbesondere für die zeitgenössische Gartenkunst.

Was ist es denn nun, was in einem solchen typischen Garten unserer Tage wachsen soll? — Die Antwort ist ebenso kurz wie entschieden. Alles! Allerdings keineswegs alles wie „Kraut und Rüben" durcheinander, vielmehr bedeutet diese Inhaltsbestimmung hier Blumen und Früchte und beide beisammen. Denn der an biologischen Verwandtschafts- und kosmischen Gleichheitsvorstellungen geschulte Geist unserer Zeit verträgt es nicht, die Frucht als etwas ‚Materielles' und daher Minderwertiges in sogenannten „Nutzgärten" verbannt zu sehen. Auch die gewandelte Ernährungserkenntnis, die Gemüse und Obst viel mehr als früher auf den Tisch bringt, haben ebenso wie die geminderte soziale Lage breitester Schichten eine förmliche Wiedergutmachung an der geächteten Nutzpflanze hervorgerufen. Und in der Tat, nun wir wissen, wie viele unserer schönsten Blumen, wie viele Korb- und Kreuzblütler, von Nutzpflanzen und Küchenkräutern abstammen und wie viele anerkannte Gartenschönheiten, wie Kressen, Mohn- und Sonnenblumen, beidem, der nutzlosen Anschauung als dem anschaulichen Nutzen, seit jeher sich geweiht haben, da hat der Rangbegriff unter den Gartenpflanzen keinerlei Raum. Wer wollte auch die herrliche und noch dazu schön duftende Blüte der Schwarzwurzel oder des Kirschbaums als weniger schön bezeichnen, nur weil uns diese Gartenpflanzen noch so schmackhafte Gartenfrüchte nebenbei liefern? — Und wer vermöchte den geistigen Gehalt eines Teestrauches oder eines Weinstockes, den Jahrtausende Gartenvorstellung hochgezüchtet haben, überhaupt in Wertbeziehung zu der flüchtigen Tagesneuheit etwa einer Dahlie bringen. Wir entdecken in diesen Tagen auch den geistigen Gehalt der Frucht.



Abb. 37

Aus dem „Baumeister", München. — Sonnenhof Worpswede: Der Werkplatz einer schönen Gärtnerei

Wie sich nun diese neue und doch wohl höhere Gartengerechtigkeit kulturtechnisch auswirkt, das zeigt der Sonnengarten. Da sehen wir z. B. ein „Nutzlustgärtlein in drei Etagen" (Abb. 36). Auf dem Boden, im Parterre sozusagen, Erdbeeren, zu Blumenzwiebeln Rosen und Einjahrsblumen gesellt. Dann zum Ausgleich der hierbei etwas zu kurz gekommenen „nützlichen Abteilung" im zweiten Stockwerk, Stachel- und Johannisbeerstämmchen, und schließlich hoch oben breiten in der dritten Zone Kirschen- und Apfelbäume ihre frucht- und blütenschweren Arme aus. Nüchtern genommen: nach dem Vorbild des Waldes, Auswertung der Sonnenkraft, vom hohen Wipfel über das Unterholz bis zum Moos — auf Gartenbedingungen übertragen. Kommen dann noch, wie hier, wuchernde Schlinger und allerhand bewegliche Wässerlein dazu, so ist aus dem Gegensatz von Frucht und Blume, aus Kraft und Anmut, aus Farbe und Form ein Gartenbild von südländischer Eindruckskraft gesichert.

So wuchs der Sonnenhof heran, zu einem eigenartigen Gebilde aus weißen Mauern, grünen Beeten und bunten Rabatten, gegliedert in schwebende Terrassen, durchzogen von langen Laubengängen: ein moderner Garten. — Es war nicht nötig, seine besondere formale Struktur zu beschreiben. Sie ist da (und in den Plänen — siehe „Der Baumeister", Aprilheft — nachlesbar), sie ist aber nicht weiter wichtig. Das Wesen und das Gesicht dieses Gartens ist sein gesteigertes Wachstum, ist weiter sein bedingungsloses Wachstum und ist endlich sein spielerisch betreutes Wachstum. Genug, daß der Besucher mit eignen Augen sieht, wie ringsum magere Heide „blüht" und auf dem Berge der Bauer seit Jahrzehnten vergebens sich bemüht, der kargen Scholle Ertrag und Rente abzugewinnen.

Besitz, auch geistiger, schafft Verpflichtung. Und so ist die Bestimmung des Sonnenhofes, seine Erfahrungen und Erscheinungen möglichst vielen zugänglich zu machen. Daß das erreichbar ist, ist inzwischen auf fast allen Gebieten des Gartenlebens unserer Zeit bewiesen. Der Sonnenhof hat Schule gemacht. Wir finden ihn und seinen Geist heute in so manchem Schrebergarten und in manchem Siedlerheim, ebenso wie im öffentlichen Park und in der modernen Nutzgärtnerei. Seine Grundsätze sind auf kleinstem Raum wenigstens angedeutet und auf weiträumigen Landsitzen sind sie hier und da zu großartigen Perspektiven zu neuer Gartenschönheit ausgestaltet.

Alle diese Gärten haben eine gemeinsame, eine koloniale Note an sich, — in allen diesen Gärten werden neben Blumen viel Früchte gezogen. Und in allen diesen Gärten — das ist ihr Zeichen — ist der Gartenmensch tätig. Diese neue Vorstellung von Gartenleben und Gartenart hat das Gesicht bestimmt. Mit neuen und erneuerten Geschlechtern wachsen hier in neuen Daseinsbedingungen und neuen Lebensvorstellungen ganz neue Gartensysteme rings um unsere Städte herauf, verallgemeinert und verfeinert durch die Errungenschaften der modernen technischen Bodenkultur. Die Zeit scheint nicht weit, wo jedermann seinen Garten haben wird, jedermann seinen kleinen Sonnenhof.

Leberecht Migge.



Abb. 38

Aus dem „Baumeister", München. — Sonnenhof Worpswede: Glasgarten und Ateliergebäude vom Haupthaus aus

GARTENFÜRSORGE IM APRIL

Der diesjährige **März war ein Ausnahmemonat** mit seiner anhaltenden Kälte. Man wird deshalb an den meisten Orten noch nicht zur Aussaat gekommen sein. Es muß dies sofort im April nachgeholt werden, und zwar müssen in den Boden: Petersilie, Spinat, Erbsen, Puffbohnen, rote Rüben, Schwarzwurzeln, Zwiebeln, Mohrrüben, Radies, Rettiche u. a. An geschützten Stellen, wo man nachts leicht bedecken kann, oder im Mistbeet sind Kohlpflanzen auszusäen, zuerst die Frühkohlarten: Frühwirsing, Spitzkraut, Frührotkraut, Blumenkohl. Ab Mitte des Monats sind diese ins Freie auszupflanzen.

Wenig Mühe verursachen vorgekeimte **Kartoffeln**, die jetzt ins Mistbeet oder auf mit Brettern eingefaßte Beete gepflanzt werden, über die man bei Nachtfrost Matten oder sonstiges Deckmaterial legt. Auf dem Freiland deckt man über derartige Kartoffeln in Frostnächten Blumentöpfe, Papierhauben u. ä. Auch das Anhäufeln der ersten Triebe mit Erde verhütet ein Erfrieren und bewirkt eine etwas frühere Ernte. Im kleinen Siedlergarten sollten Kartoffeln aber nur in den frühesten Sorten und mit bester Düngung angebaut werden, so daß sie 10—15 Pfund Ertrag je Quadratmeter ergeben.

Aussaaten, die bereits im vorigen Monat ins Mistbeet gemacht wurden, sind zu verstopfen, insbesondere **Sommerblumen.** Bei solchen Arten, die keinen Ballen halten, verwendet man Papptöpfchen. Auch bei Frühgemüse sind Papp- oder Torftöpfe (Pflanzenammen) sehr angebracht; man erreicht dadurch eine wesentlich frühere Ernte.

Im Freiland sind folgende Sommerblumen auszusäen: Alyssum (Steinkraut), Calendula (Ringelblume), Mimulus (Gauklerblume), Canabis sativa gigantea (Riesenhanf), Centaurea (Flockenblume), Clarkien, Trichterwinden, Coreopsis, Dimorphoteken, Eschscholtzien, Godetien, Sonnenblumen, Kochien, wohlriechende Wicken, Lupinen, Reseden, Schizantheus, Kapuzinerkresse.

Stauden, zu deren Pflanzung man infolge des Frostes bis jetzt wahrscheinlich nicht gekommen ist, können während des ganzen Monats auch noch Anfang Mai gepflanzt werden. Alte Büsche sind eventl. zu teilen.

Obstbäume und -sträucher können solange gepflanzt werden, als neues Laub noch nicht erschienen ist. Kommt es vor, daß ein unbedingt zu verpflanzender Baum oder Strauch schon ausgeschlagen hat, so müssen die Blätter entfernt und besonders sorglich darauf geachtet werden, daß während des Verpflanzens keine Wurzeln eintrocknen, und daß der Boden hinterher feucht bleibt.

Ende des Monats können **Gurken** und **Bohnen** im Mistbeet vorkultiviert werden, ebenso Kürbis. Der **Spätkohl** für den Winter wird Mitte bis Ende des Monats im Freien ausgesät. Hat man sich im vorigen Monat Tomaten ausgesät, so sind sie nochmals zu verpflanzen; auf keinen Fall dürfen sie, wie auch die Gurken und Bohnen, vor Mitte Mai ins Freie.

Für alles **Frühgemüse** muß der Boden erstklassig vorbereitet sein und am besten sich in altem Kulturzustand befinden, sonst hilft nur gut verrotteter Kompost.

Die größte Sorge machen uns während des ganzen Monats die **Nachtfröste,** und zwar ist hier zu unterscheiden zwischen Strahlungskälte und fließender Kälte. Der Boden strahlt am Abend, sobald die Wärmeeinwirkung der Sonne aufhört, die am Tage aufgespeicherte Wärme an den seine Wärme rascher abgebenden Luftraum aus. Das kann durch Ueberlegen von Brettern, Decken u. dgl. verhindert werden.

Die kalte Luft strömt im Laufe der Nacht infolge ihrer Schwere zum tiefsten Punkt. An Stellen, an denen sie am Weiterfließen verhindert wird, staut sie sich an, so daß hier Kältenester entstehen, die, wo sie nicht zu beheben sind, Frühgemüsebau unmöglich machen. Durch ungeschickte Anlage der Gärten schafft man sich oft selbst solche Kältenester.

Wieder anders verhält es sich mit der Windkälte, die dauernd und insbesondere während des Tages wirkt. Je dichter die Luft ist, desto mehr erwärmt sie sich am Tag, so daß wir dann über dem Erdboden die wärmste Luft haben. Der Wind entführt sie, mischt sie mit den übrigen kälteren Luftmassen. Halten wir ihn fern, so bleibt unser Garten warm.

Schädlingsbekämpfung: Im Obstgarten ist der Apfelblütenstecher zu bekämpfen. Man klopft am besten vor der Blüte die Bäume ab, so daß die Käfer in darunter gelegte Tücher fallen. Erbsen, Gurken, Bohnen sind vor der Saat mit Uspulun zu beizen. Tritt die Kohlhernie in stärkerem Maße auf, so desinfiziere man die Saaterde mit Uspulun. Man macht dann beim Auspflanzen große Löcher, die man mit steriler Erde füllt, und setzt die Pflanzen hinein. Gegen die Kohlfliege ist ein einfaches Mittel das Anlegen sog. Kohlkragen aus einfachen Pappstückchen. Eine scharfe Mistdüngung muß unterbleiben, da sie alle diese Schädlinge heranzieht. Vielerorts treten beim ersten Austreiben der Knospen die Raupen vom Goldafter, vom Ringelspinner, vom Schwammspinner und anderen Schädlingen verheerend auf. Bei kühlerem Wetter sitzen sie in großen Haufen in den Winkeln der Aeste und können dann mit einem mit Tuch umwickelten Stab entfernt werden. Bei stärkerem Auftreten empfiehlt es sich, die Bäume vor der Blüte mit Nosprasen zu spritzen. M. Schemmel.

VORTRÄGE UND ARTIKEL VON LEBERECHT MIGGE:

Vortrag: **„Der kleine Garten in der großen Stadt"**, Düsseldorf, 13. April. Siehe Notiz: Verwaltungsakademie Düsseldorf.

Im Rahmen der Frankfurter Messe findet ab 20. April eine Ausstellung „Das flache Dach" statt. Außerdem Veranstaltung erläuternder Vorträge u. a. von Le Corbusier, Paris. Leberecht Migge hat einen Vortrag **„Das grüne Dach"** übernommen.

Um die gleiche Zeit werden sowohl in Düsseldorf als auch in Frankfurt a. M. **Siedlungsvorträge** vor den dortigen Organisationen gehalten.

In der „Form", Berlin, Nr. 3, Jahrgang 1928, Zeitschrift des „Deutschen Werkbundes", ist ein grundsätzlich wichtiger Artikel mit Abbildungen von Leberecht Migge **„Form der Kleingärten"** erschienen. — Der „Baumeister", München, bringt eine größere Veröffentlichung mit farbigen Abbildungen und Plänen über den Sonnenhof, dem Proben für die heutige Nummer entnommen sind. —

Beide Artikel können auch als Sonderdruck gegen Erstattung der Selbstkosten von der Siedlerschule Worpswede bezogen werden. —

Der Sonnenhof. Das Bild mutet an wie eine altjapanische Landschaft und doch wie modernste holländische Gärtnerei — jedenfalls eine gute Gärtnerei und ein schöner Garten

Abb. 39





Abb. 40

Einfache Rundbank von Hermann Koenig, B.D.G.A. u. D.W.B.

Das Urbild nebenstehender Bank aus der „Gartenkultur des XX. Jahrhunderts" D. R.

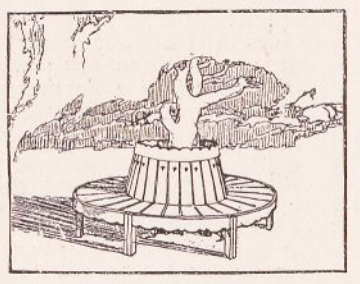


Abb. 41

IN EIGENER SACHE

Die Abb. u. Unterschriften sind der Zeitschr. „Der deutsche Gartenarchitekt", Heft 1, Nr. 28, entnommen.

Diese Blätter sind während ihres sechsjährigen Bestehens mancherlei Kampfgetöse gewöhnt worden. Kläffer und Zwerge hat nun mal alles Strebende, das Mittelmaß kühn Durchbrechende seit jeher zu bestehen gehabt.

Heute gilt es, einem König zu dienen, genau: Hermann Koenig-Hamburg, Telegrammadresse: „Königsgärten" (aber, ohne Sorge, Karte genügt vollkommen). Er darf sich immer noch Vorsitzender des „Bundes Deutscher Gartenarchitekten" (BDGA.) heißen und in seiner loyalen gleichzeitigen Eigenschaft als Redakteur des Bundesblattes dieses immer noch ungestört zu persönlichen Zwecken ausnutzen.

Anlaß zur „Rache" war diesem Herrn meine wohlbegründete Austrittserklärung aus seinem Bund[1]). Material bot ihm seine in Berufskreisen sattsam bekannte und oftmals bewährte Kloaken-Kartothek, die dieser brave Kämpe offenbar über alle namhaften Männer seines Kreises von Geburt an führt. Dieses Mal siehe also unter M: „Leberecht Migge[2]). O si tacuisses".

Das sachliche Ergebnis dieser unnütz gelehrten Ausmistung — denn es stinkt sowieso — war herzlich gering und, was schlimmer ist, herzlich uninteressant. (Im Vertrauen, Hermann, ich könnte dir weit saftigere Dinge von Leberecht Migge erzählen.)

Es wäre unverantwortlich, die Leser dieser Zeitschrift mit den hanebüchenen bis 20 Jahre zurückliegenden Einzelheiten dieser verzweifelten Ausgrabungen bekanntzumachen. (Wird mir darin doch u. a. drolligerweise vorgeworfen, zum Schaden des Berufes gelegentlich zu gut bezahlt worden, also zu hoch angesehen zu sein.) Andererseits schreckt der Verfasser vor faustdicken Entstellungen und sogar glatten Lügen auch nicht zurück[3]). Interessenten werden einfach gebeten, einmal die beiden letzten Jahrgänge der erwähnten Zeitschrift durchzublättern, allwo sie denselben Mann, der heute nach Strich und Faden besudelt wird, von demselben Redakteur in den Himmel gehoben finden! Ueber den persönlichen und fachlichen Wert eines ‚Führers', der solche Revolvertaktik mit seinen kollegialen Pflichten gegenüber den Geführten und überhaupt gegenüber Treu und Glauben vereinigen kann, darüber dürfte wohl nicht vielerlei Meinung herrschen.

Und wem das nicht genügt, der mache sich doch die Mühe, und vergleiche einfach das praktische Lebenswerk der beiden „Gegner". Bei aller Zurückhaltung — die, wie man sieht, hier schlechte Folgen gehabt hat — dürfte ich wohl angesichts der Tausenden von Gärten und Parks aller Art, die seit nunmehr einem Vierteljahrhundert das Ergebnis meiner produktiven Arbeit in ganz Mitteleuropa darstellen, den Vergleich aushalten. Ja, ich kann angesichts solcher Erfolge auch diese oder jene Niete ruhig zugestehen. Und es trifft sich ja gut, daß wir in dieser Nummer einige drastische Bilder vom Sonnenhof — den der Edle ebenfalls nach Strich und Faden verreißt — gleichzeitig mit einigen charakteristischen „Schöpfungen" meines hochtrabenden Kritikers zeigen können und so den besagten Gegensatz recht gut illustrieren: „An ihren Taten sollt ihr sie erkennen", um mit Hermann Koenig zu reden. Diese hier sehen weniger aus nach Königsgärten, sie muten an wie — Königsgräber.

* * *

Allerdings, in einem muß ich dem Manne recht geben. Wo der Haß ihn nicht blind macht, sieht der Feind oftmals scharf. „Wo hat", sagt er höhnend, „die berühmte Siedlerschule denn eigentlich ihre Schüler?" — Nun ist er ja auch hier recht oberflächlich. Die Siedlerschule Worpswede bildet in ihren Versuchsgärten und Ateliers laufend die Führer aus, die sie für die Durchführung ihrer praktischen Spezialaufgaben, die sich glücklicherweise ständig mehren, braucht, und die heute in ganz Deutschland wie im Auslande bedeutende Positionen ausfüllen. Darüber hinaus drillt sie immerhin jährlich einige tausend Siedler und Kleingärtner durch Vorträge und Kurse in ihren Auftragsstädten. Aber insofern sieht die Kritik richtig: das ist natürlich ein Tropfen auf heißem Stein, dem ungeheuerlichen Bedarf gegenüber. Die Forderung, die wir an dieser Stelle seit fünf Jahren vertreten und längst schon vorher vertraten, nach der

Ruhestätte für gereizte Biologen D. R.

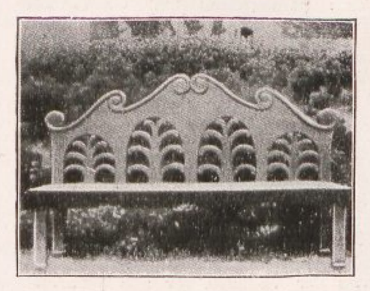


Abb. 42

Architekturbank von Hermann Koenig B.D.G.A. u. D.W.B.

Punktrollerbank für Rückenmärker D.R.

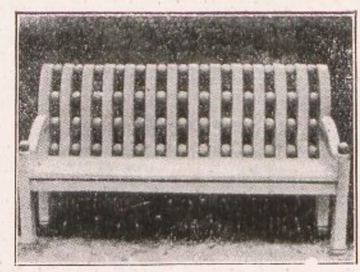


Abb 43

Tennisplatzbank von Hermann Koenig B.D.G.A. u. D.W.B.

[1]) Kostenlos zu beziehen durch die Siedlerschule Worpswede.

[2]) Im „Deutschen Gartenarchitekten" v. Januar 1928.

[3]) Einige von jenen dürfte die mitangegriffene „Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft" in ihrem Organ gebührend zurückweisen — auf diese, nämlich die Schwindeleien, einzugehen, hieße dem Autor denn doch zu viel Aufmerksamkeit erweisen.

deutschen Schule für Binnenkolonisation, sie ist noch ebenso aktuell wie unerfüllt. Ob aber zu deren Verwirklichung die von allen wirklichen Sachkennern niemals bezweifelten Erfahrungen und Fertigkeiten der Siedlerschule Worpswede und ihrer Mitarbeiter benutzt werden, das soll den hierfür Verantwortlichen ruhig anheimgestellt sein. Der Name eines derartigen Institutes ist vollends nebensächlich. Als Name, als Kennwort, als Garantie einer bestimmten Grünqualität aber wird die „Siedlerschule Worpswede" auf alle Fälle weiterleben — lange, nachdem die „königlichen Gärten" längst vergessen sein werden.

* * *

Aber wir sind viel zu ernst geworden und nehmen den Mann viel zu wichtig. Die Sache liegt ja tiefer oder vielmehr flacher. Hier geht es leider nicht um geistige Probleme, es ist **schlichter Brotneid**, ist Auftragsjägerei, der diesem Wackeren die giftige Waffe in die Hand drückt — und wofür „seine" Organisation als Deckmantel herhalten muß.

Ich entsinne mich noch des Tages, als derselbe Hermann Koenig — früher trug er den Bart noch assyrisch, heute mehr spanisch à la Don Quichote — sich mir, damals Organisator der bekannten Firma Jacob Ochs, Hamburg, vorstellte und als „künstlerischer Volontär" aufgenommen zu werden bat. Ich erinnere mich aber auch noch gut meiner Verblüffung, als dieser umsichtige und von Skrupeln wenig geplagte Berufsgenosse bereits nach ganz kurzer Zeit plötzlich ausschied — um sich am nächsten Tage seinem Kompagnon zuzugesellen, der inzwischen die übrigen Informationen besorgt hatte. Damals war gerade — und deshalb führe ich das bezeichnete Beispiel an — **der große Erfolg meiner 7jährigen Pionierarbeit auf gartenkünstlerischem Gebiete fällig.** Man wollte auf möglichst billige Weise, d. h. ohne Opfer, daran teilnehmen. Das ist später, wenigstens äußerlich, ja ganz gut gelungen. Siehe Königs-Gärten.

Und heute? Die Zeiten wechseln: die menschlichen, allzu menschlichen Methoden, sie zu nutzen, bleiben dieselben. Heute ist eben die Frucht einer anderen langjährigen Vorarbeit reif: **die wirtschaftlich-technische koloniale Grünphase.** Was liegt da für die ganz Schlauen näher, als die paar Vorkämpfer der Bewegung, die sich in dem jahrelangen Kleinkampf vielleicht ja ohnedies zermürbt haben, so kräftig zu denunzieren, daß man ohne alle große Anstrengung ihr Erbe antreten zu können glaubt? Das objektive Mäntelchen von wegen der höheren Berufsinteressen und wie die billigen Phrasen sonst formuliert sein mögen, das findet sich dann schon! (Man beachte in dem Elaborat in dieser Beziehung einmal die widerliche, nach allen Seiten offerierende Anbiederung an meine sachlichen Gegner in der öffentlichen Meinung!)

Nun war und bin ich der Ansicht, daß größere Kreise unseres Berufes mehr als bisher sich mit dem sozialen Gartenbau befassen müßten. Ich bin durchaus Gegner von Monopolen, auch meiner eigenen. Der Gärtnerberuf darf in dieser bedeutsamen Entwicklungsperiode des „Grünen Europa" nicht abseits stehen. Aber der Weg hierzu geht über **Arbeit**. Diese wird, wenn sie brauchbar sein soll, wie überall, so auch hier vornehmlich mit Kopf und Hand geleistet, nicht mit dem — Maul, mein König!

In dieser Beziehung erhalte ich meine in dem bewußten Austrittsschreiben sehr vorsichtig formulierte Begründung aufrecht, in dem ich von der „ein wenig lärmenden oberflächlichen Art und Weise des derzeitigen Vorstandes des BDGA." sprach.

Ich tat das nach mehrjähriger Erfahrung innerhalb des Bundes. Pflichtgemäß wandte ich mich dabei an den verantwortlichen Vorsitzenden Hermann Koenig. Jenen aber überkam darob königlicher Zorn. Flugs hockte er mit Dolch und Gift hinterm Gartenzaun. Denn dieser König ist, o si tacuisses, ja doch nur ein — Zaunkönig. L. M.

20 Jahre „künsterischer Volontär" — und dies das Ende? D. R.

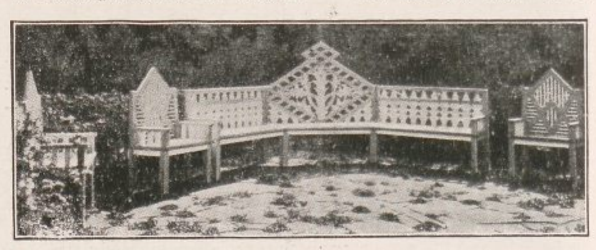


Abb. 44

Kunstgewerbliche Gartenbank und Sessel im Architekturgarten von Hermann Koenig, B.D.G.B. u. D.W.B.

MITTEILUNGEN

In der Osterwoche des Jahres 1928, und zwar in den Tagen vom 11. bis 14. April, wird die **Verwaltungsakademie Düsseldorf** (Arbeitsgemeinschaft der niederrheinischen Verwaltungsakademien) in Verbindung mit dem Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen eine Vortragsfolge veranstalten, die eines starken allgemeinen Interesses nicht entbehren wird.

Die Vortragsfolge sieht vor: Am Mittwoch, den 11. April, Vorträge über „Die Grundlagen", und zwar: Oberbürgermeister Dr. Most, M. d. R., Duisburg: Die Umgestaltung der deutschen Volkswirtschaft sei 1914; Staatssekretär Krüger, Berlin: Siedlungs- und Heimstättenwesen; Hochschulprofessor Dr. Blum, Hannover: Verkehrspolitik und Wohnungswesen. — Am Donnerstag, den 12. April, wird „Die Wohnungsproduktion" behandelt werden, und zwar mit folgenden Vorträgen: Direktor H. Vormbrock, Münster: Die Organisation des Wohnungsbaues; Stadtbaurat May, Frankfurt a. M.: Die Rationalisierung der Wohnungsproduktion: Ministerialrat Lehmann, Berlin: Die Finanzierung des Wohnungsbaues. — Am Freitag, den 13. April, steht „Der städtische Wohnbau als künstlerisches Problem" zur Erörterung. Vortragende sind: Stadtbaurat a. D. Bruno Taut, Berlin: Das neue Bauen; Stadtbaurat Dr. Martin Wagner, Berlin: Der künstlerische Gedanke in der Baupraxis der Großstadt; Baurat a. D. Dr. Hugo Koch, Nerchau bei Leipzig: Grünflächen, Sport- und Spielplätze; Leberecht Migge, Worpswede: Der Kleingarten in der Großstadt. — Am letzten Tage endlich, Samstag, den 14. April, werden die „Reformbestrebungen" behandelt: Staatsminister a. D. Universitätsprofessor Dr. Lindemann, Köln:: Bodenreform und Gartenstadtbewegung; Universitätsprofessor Dr. Oppenheimer, Frankfurt a. M.: Stadt und Land in ihren gegenseitigen Beziehungen; Direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, Dr. Schmidt, Essen: Die Rationalisierung der Stadt- und Landkreise. — An die Vorträge schließt sich jedesmal eine Aussprache unter der Leitung eines Tagesleiters an. Die Leitung der vier Vortragstage haben übernommen: Oberbürgermeister Dr. Dr. h. c. Lohr, Düsseldorf; Oberbürgermeister Dr. Bracht, Essen: Oberbürgermeister Dr. Kirschbaum, Elberfeld; Landeshauptmann Dr. Dr. h. c. Horion, Düsseldorf. Es werden ferner zwei Besichtigungen vorgenommen werden, und zwar am Donnerstag, den 12. April, eine Rundfahrt zu den Siedlungen und Grünflächenanlagen der Stadt Düsseldorf; außerdem leitet Direktor Dr.-Ing. Düttmann am 13. und 16. April, also im unmittelbaren Anschluß an die Kommunale Woche, eine Studienfahrt nach Amsterdam. Der Preis der Vollkarte für alle Veranstaltungen, außer der Studienfahrt nach Amsterdam, ist 12 M., Preis der Tageskarte 5 M. — Das ganze Programm sowie alle Einzelheiten sind von der Geschäftsstelle der Verwaltungsakademie Düsseldorf, Bahnstraße 5, zu erfahren.

Redaktion: Max Schemmel, Obernigk bei Breslau. — Druck: Maurer & Dimmick, Berlin SO 16, Köpenicker Straße 36—38.